



Familienraum in Büderich □ Modernes Zweifamilienhaus mit Garten in Toplage!

PP-K5485

Objektnummer

1949

Baujahr

161 m²

Wohnfläche

372 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer

Die Immobilie

Bei diesem in massiver Bauweise errichteten 2-Familienhaus handelt es sich um ein Reihemittelhaus. Das Haus wurde nach dem Krieg ca. 1949 wieder aufgebaut. Keller und Grundmauern bzw. Fundamente blieben lt. Angabe des Eigentümers teilweise erhalten. Mittlerweile befindet sich das Haus in einem sehr modernen Zustand. Es wurde fast vollständig renoviert und saniert. Außerdem ist das Dachgeschoss vollständig ausgebaut. Die Grundstücksgröße liegt bei 372 m².

Die Wohnflächen teilen sich auf in zwei getrennte Wohneinheiten mit separaten Eingängen: Erdgeschoss (links) mit ca.72 m² Wohnfläche und Erdgeschoss, Obergeschoss (rechts) mit ca.89 m² Wohnfläche. Separate Wohn- und Nutzflächenberechnungen liegen vor. Beide Einheiten verfügen über eine Terrasse, wobei die großzügige Terrasse im ersten Obergeschoss (rechts) überdacht ist und einen herrlichen Blick in den eigenen Garten bietet.

Das isolierte und ausgebaute Dachgeschoss bietet reichlich Nutzfläche. Ferner ergibt sich eine weitere Nutzfläche durch die Kellerräume. Über die komplette Rückseite des Objektes erstreckt sich der weitläufige Garten, der zu geselligen Stunden einlädt. Da dieses Objekt zwei abgeschlossene Wohneinheiten aufweist, könnte eine der beiden Wohnungen hervorragend vermietet werden.

Flächen

Wohnfläche	161 m²
Grundstücksfläche	372 m²
Nutzfläche	119 m²
Zimmer insgesamt	6
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Separate WCs	1
Etagen	2
Terrassen	1
Loggien	1

Zustand & Erschließung

Baujahr	1949
Zustand	neuwertig
Letzte Modernisierung	2024
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	nach Absprache
----------------------------	-----------------------

Ausstattung

Das Reihenmittelhaus bietet u.a. folgende Ausstattung:

Beide Wohneinheiten verfügen über separate Eingänge.

Linke Wohneinheit (Wohnfläche ca. 72m):

EG:

- Zwei Schlafzimmer
- Wohnküche
- Wohn-/Esszimmer
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschtisch
- Terrasse

Rechte Wohneinheit (Wohnfläche ca. 89m²):

EG:

- geräumiger Hausflur mit Treppe ins Obergeschoss und Zugang zum Garten
- Gäste WC
- Hauswirtschaftsraum

OG:

- sehr geräumiges Wohn-/ Esszimmer
- Küche
- Badezimmer mit Dusche und Wanne
- Schlafzimmer
- überdachte Terrasse

DG:

- Nutzfläche ca. 000,00 m²
- Bad mit WC
- Schlafzimmer
- Büro
- Abstellraum

Kernsanierung 2024:

- Fußbodenheizung
- neue Gasheizung mit Warmwasserspeicher
- Keller als Nutzfläche
- neue Fassade
- neue Fenster

- uvm.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin mit uns!

Art der Ausstattung	gehoben
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Bodenbelag	Fliesen
✓ Abstellraum	✓ Gäste-WC

Lage & Infrastruktur

Dieses charmante 2-Familienhaus befindet sich in zentraler Lage im historischen Wesel-Büderich. Die Grundschule sowie Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der schöne Ortsteil Wesel-Büderich bietet eine hervorragende Infrastruktur. Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, aber auch Apotheken, Arztpraxen, Restaurants, Banken etc. sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Auch die schöne ländliche Umgebung bietet einen hohen Freizeitwert, landschaftlich schöne, typisch niederrheinische wiesenreiche Umgebung mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen. Eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie an die Autobahn A57, A3 und somit an die A42, A40 und A59 ist gegeben. Wesel ist die nächstgrößere Stadt und nur etwa 3 km entfernt

Preise

Kaufpreis	495.000 €
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	3.57 %

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	16.12.2034
Endenergiebedarf	116,10 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Energieausweis-Ausstellungsdatum	17.12.2024
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Impressionen





Kontakt

Pirathiphaan Pathmanathan

Baufi-Invest Immo

Kreuzstraße 60, 46483 Wesel

E-Mail **p.pathmanathan@baufi-
invest.de**

E-Mail (Zentrale) **immo@baufi-invest.de**

Telefon (Zentrale) **0281 163991 0**

Telefon **0281-163991-12**

Mobil **0163 8736220**

Fax **0281-163991-29**

Weitere **www.baufi-invest.de**

Informationen