

**Baufi-Invest Immobilienmakler, Finanzierungen,
Versicherungen, Wesel**



Freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit großem Gartengrundstück in Wesel

TSC-K5325
Objektnummer

1958
Baujahr

148 m²
Wohnfläche

1.264 m²
Grundstücksfläche

7
Zimmer

Die Immobilie

Das Objekt bietet Ihnen auf dem 1.264 qm großen Grundstück ganz viel Platz Ihre eigenen, ganz individuellen Gestaltungsideen umzusetzen. Das Grundstück ist 2021 komplett mit einem Gitterstabmattenzaun sowie jungen Thuja Lebensbäumen neu eingefriedet worden. Auf dem Grundstück wurden 1981 die beiden massiven PKW □ Garagen errichtet. Direkt dahinter und an den Garagen anschließend befindet sich über die gesamte Breite eine große Terrassenüberdachung mit vielen Sitzgelegenheiten und einem herrlichen Blick auf das große Grundstück. Dazu gehört auch ein großes Holzgartenhaus, das als gemütliche Grillhütte genutzt wird. Für die Gartengeräte wurde extra eine neue Metallhütte als Abstellfläche aufgebaut.

Das Wohnhaus mit dem ursprünglichen Baujahr 1958 wurde 2020 in vielen Gewerken durchgreifend modernisiert. So wurden die kompletten Frisch □ und Abwasserleitungen, die komplette Elektrik sowie beide Bäder erneuert. Des Weiteren wurden die Fenster und die Terrassentür im Erdgeschoss ausgetauscht und mit elektrischen Jalousien versehen. Zudem wurden alle Wände und Decken neu verputzt und gestrichen, die Fußböden alle mit hochwertigem Vinylboden neu ausgelegt und auch alle Innentüren erneuert.

Die Immobilie besticht in beiden Geschossen durch die großzügigen Räume für Esszimmer, Wohnzimmer und Schlafzimmer. Das DG bietet bei Bedarf Ausbaumöglichkeiten und ist derzeit über eine Auszugstreppe zu erreichen. Das Haus kann auch sehr gut als ZFH mit zwei Generationen bewohnt werden.

Das Objekt ist vollunterkellert und verfügt damit über jede Menge Platz für Abstellräume, Heizungs- und Waschkeller oder zusätzlichen Hobbyraum sowie einen Zugang in den Garten. Der große Hobbyraum ist bereits vollständig ausgebaut.

Flächen

Wohnfläche	148 m²
Grundstücksfläche	1.264 m²
Nutzfläche	74 m²
Wohneinheiten	1
Zimmer insgesamt	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Etagen	2
Stellplätze	6
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Außenstellplätze	4
Garagenstellplätze	2
Balkone	1
Terrassen	1

Zustand & Erschließung

Baujahr	1958
Zustand	modernisiert
Letzte Modernisierung	2020
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	01.07.2023
----------------------------	-------------------

Ausstattung

Das Einfamilienhaus bietet u.a. die folgende Ausstattung:

Grundstücksfläche 1.264 qm
Hochwertiger Vinylboden EG und OG aus 2020
Fenster und Terrassentür EG aus 2020
Innentüren Weiß im gesamten Haus aus 2020
Badezimmer EG und OG komplett neu
Nutzung auch als Zweigenerationen oder Zweifamilienhaus möglich
Große Nutzfläche von fast 75 qm mit viel Stauraum im Keller
Großer ausgebauter Hobbyraum im Keller
2 Garagen mit Stellplätzen davor

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuernng	Gas
Bodenbelag	Fliesen, Kunststoff
Badausstattung	Dusche, Fenster

✓ Rollläden

Lage & Infrastruktur

Das Einfamilienhaus liegt in dem Weseler Ortsteil und Wallfahrtsort Ginderich. Er ist der westlichste Ortsteil der Stadt Wesel und liegt mit dem Ortsteil Büderich linksrheinisch. Die angrenzenden Orte, wie Wesel, Alpen, Xanten und Rheinberg, sind mit dem Bus schnell erreichbar. Die Autobahnen A 57 und A3 bieten mit dem PKW eine optimale Verkehrsanbindung.

Alle wichtigen Anlaufstellen des täglichen Bedarfs, wie Bäcker, Geschäfte, Ärzte, Bank, Kita und Grundschule sind gut erreichbar oder vor Ort

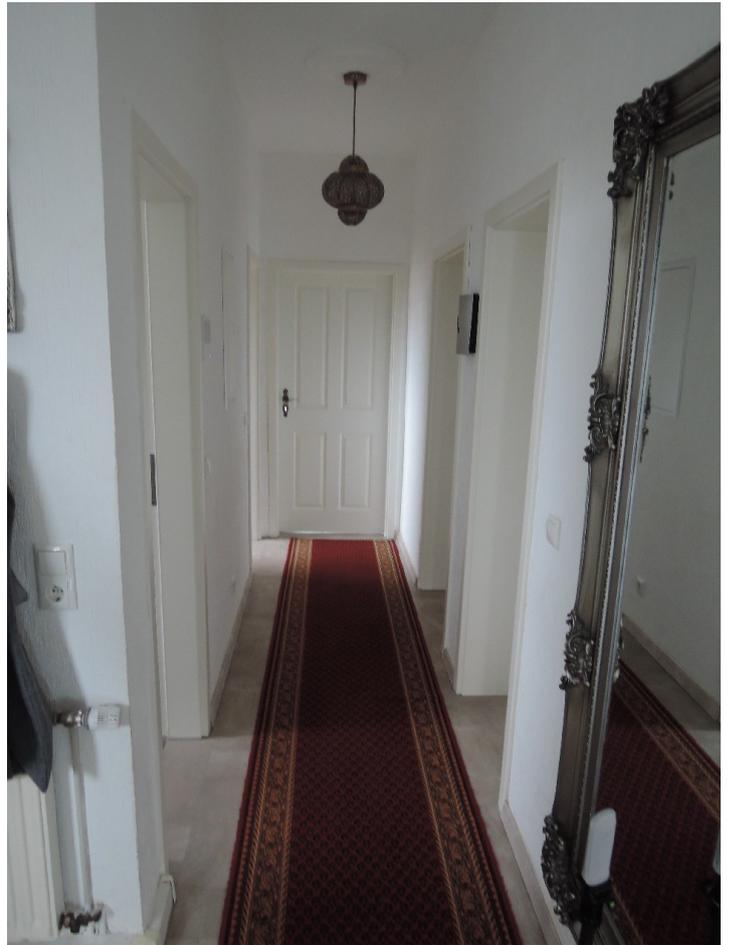
Preise

Kaufpreis	369.000 €
Verkäuferprovision	2.975 %
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	2.975 %

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	29.09.2029
Endenergiebedarf	280,20 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Energieausweis-Ausstellungsdatum	30.09.2019
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Impressionen







**IMMOBILIEN
VERKAUFEN?
WIE DAS?**

**Marktwert-Gutschein
Kostenfrei unverbindlich
Wir sagen Ihnen was
Ihre Immobilie wert ist**

Baufi - Invest
Ihr Maklerbüro

IMMOBILIEN • FINANZIERUNGEN • VERSICHERUNGEN

GEBEN SIE UNS IHREN TIPP

Ihr Nachbar und Bekannter verkauft eine Immobilie, ein Grundstück oder möchte bauen? Geben Sie uns Ihren Tipp und erhalten Sie bei einem erfolgreichen Abschluss* bis zu

500,-€

*Als Abschluss wird bezeichnet, dass nach dem Notarvertrag auch die fällige Provision bei Baufi Invest eingegangen ist. Gleiches gilt für einen erfolgreichen vermittelten Hausbauvertrag.

Baufi - Invest
Ihr Maklerbüro

**Unsere Kompetenz
Ihr Erfolg**

IMMOBILIEN • FINANZIERUNGEN • VERSICHERUNGEN

Baufi - Invest

Ihr Maklerbüro

Immobilien • Finanzierungen • Versicherungen

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