

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



## **Freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit großem Gartengrundstück in Wesel**

TSC-K5325  
Objektnummer

1958  
Baujahr

148 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

1.264 m<sup>2</sup>  
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	<b>148 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>1.264 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche	<b>74 m<sup>2</sup></b>
Wohneinheiten	<b>1</b>
Zimmer insgesamt	<b>7</b>
Schlafzimmer	<b>5</b>
Badezimmer	<b>2</b>
Etagen	<b>2</b>
Stellplätze	<b>6</b>
Stellplatzart	<b>Garage, Freiplatz</b>
Außenstellplätze	<b>4</b>
Garagenstellplätze	<b>2</b>
Balkone	<b>1</b>
Terrassen	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1958</b>
Zustand	<b>modernisiert</b>
Letzte Modernisierung	<b>2020</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>01.07.2023</b>
----------------------------	-------------------

## 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	<b>Zentralheizung</b>
Befuerung	<b>Gas</b>
Bodenbelag	<b>Fliesen, Kunststoff</b>
Badausstattung	<b>Dusche, Fenster</b>

✓ 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

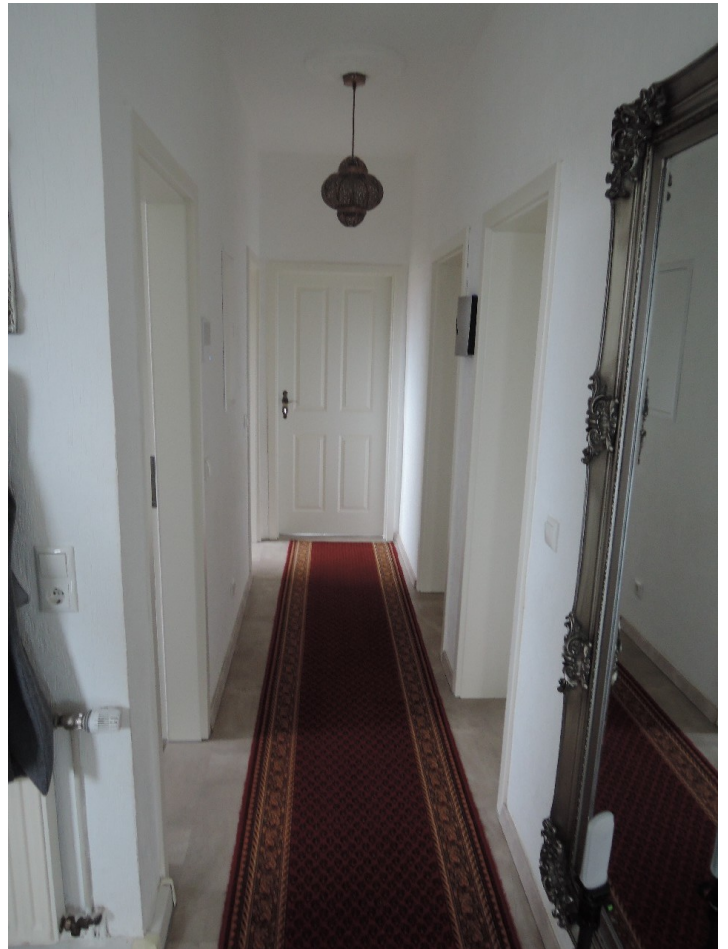
## Preise

Kaufpreis	<b>369.000 €</b>
Verkäuferprovision	<b>2.975 %</b>
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	<b>2.975 %</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>29.09.2029</b>
Endenergiebedarf	<b>280,20 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Energieeffizienzklasse	<b>H</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>30.09.2019</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## 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