

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



Modernes Zweifamilienhaus in ruhiger Lage von Wesel Büberich □ Ihr neues Zuhause wartet!

PP-K5485

Objektnummer

1949

Baujahr

206 m²

Wohnfläche

372 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer

Die Immobilie

Bei diesem in massiver Bauweise errichteten 2-Familienhaus handelt es sich um ein Reihenmittelhaus. 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: Wohneinheit 1 (links) mit ca.72 m² Wohnfläche ist aktuell vermietet und befindet sich in einem guten, renovierten Zustand. Die Wohneinheit 2 (rechts) mit ca.133,77 m² Wohnfläche ist komplett saniert und ist in einem modernen zeitlosen Stil gestatten, neubauähnlich.

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.

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 oder auch beide Wohnungen hervorragend vermietet werden.

Flächen

Wohnfläche	205,9 m²
Grundstücksfläche	372 m²
Nutzfläche	43,84 m²
Zimmer insgesamt	6
Schlafzimmer	5
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

Beide Wohneinheiten verfügen über separate Eingänge.

Linke Wohneinheit (Wohnfläche ca. 72,12 m²) - 3 Zimmer Wohnung

Nur Erdgeschoss, ebenerdiger Zugang

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

Guter renovierter Zustand, aktuell vermietet

Rechte Wohneinheit (Wohnfläche ca. 133,77 m²) - 4 Zimmer Wohnung

EG:

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

OG:

- sehr geräumiges Wohn-/ Esszimmer
- Küche kann separat erworben werden
- Badezimmer mit Dusche und Wanne
- Schlafzimmer
- überdachte Terrasse

DG:

- Bad mit WC
- Schlafzimmer
- Büro
- Abstellraum

Kernsanierung der rechten Hälfte 2024:

- Fußbodenheizung
- neue Gasheizung mit Warmwasserspeicher für beide Wohnungen
- neue Fassade mit Dämmung
- neue Fenster 3fach Verglasung
- neue Elektrik
- großformatigen Fliesen sorgen für moderne Optik
- uvm

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

Art der Ausstattung	gehoben
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuern	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	489.000 €
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



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 Hausbauevertrag.

Unsere Kompetenz
Ihr Erfolg!

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