

## Reihenhaus in Wesel

**Familientraum in Büderich ☑️ Modernes  
Zweifamilienhaus mit Garten in  
Toplage!**



Objekt-Nr. PP-K5485

### Reihenhaus

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:  
Pirathiphaan Pathmanathan  
Telefon: 0281 16399112  
Mobil: 0163 8736220

46487 Wesel  
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1949	Übernahme	nach Absprache
Grundstücksfläche	372,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	6
Wohnfläche	161,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	119,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

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 m<sup>2</sup>.

Die Wohnflächen teilen sich auf in zwei getrennte Wohneinheiten mit separaten Eingängen: Erdgeschoss (links) mit ca.72 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Erdgeschoss, Obergeschoss (rechts) mit ca.89 m<sup>2</sup> 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.

## Ausstattung

Das Reihemittelhaus bietet u.a. folgende Ausstattung:

Beide Wohneinheiten verfügen über separate Eingänge.

Linke Wohneinheit (Wohnfläche ca. 72m<sup>2</sup>):

EG:

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

Rechte Wohneinheit (Wohnfläche ca. 89m<sup>2</sup>):

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 m<sup>2</sup>
- 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!

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur vollständige Adressdaten inklusive einer Telefonnummer bearbeiten können. Die Provision in Höhe von 3,57% aus dem Kaufpreis ist fällig bei Kaufvertragsunterzeichnung. Vielen Dank.

Falls Sie weitere Immobilienangebote wünschen, informieren Sie sich bitte unter [www.baufi-invest.de](http://www.baufi-invest.de)

Finanzierung:

Mit individuellen Lösungsvorschlägen, sowie TOP-Finanzierungskonditionen durch eine große und vielfältige Bankenauswahl stehen wir Ihnen zur Verfügung. Unser Finanzierungsteam erreichen Sie unter der Telefonnummer 0281-1639910.

GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen sind wir nach §§ 1,2 Abs.1 Nr.1,4 Abs.3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten ☒ beispielweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. diese Unterlagen zehn Jahre aufbewahren muss.

Siehe Flyer ☞ Wenn der Immobilienmakler Sie nach dem Personalausweis fragt ☞☞

#### PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage bei der Baufi-Invest Immo und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Baufi-Invest Immo zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines Kaufvertrages die festgelegte Provision/Maklercourtage an die Baufi-Invest Immo zu zahlen.

#### HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass alle von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter und somit von Dritten uns zur Verfügung gestellt wurden, folglich kann keine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernommen werden. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit zu prüfen.

Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- oder -vermietung.

#### Datenschutzhinweis:

<https://www.baufi-invest.de/datenschutzerklaerung.html>

Immobilie ist verfügbar ab: Absprache

## Lage

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

## Courtage

3.57 %

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	116,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer