



2-Familienhaus - DHH in Citylage von Straelen

SCH-K5579

Objektnummer

1936

Baujahr

151 m²

Wohnfläche

199 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer

Die Immobilie

Charmantes 2-Familienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Dieses attraktive 2-Familienhaus (Doppelhaushälfte) wurde ursprünglich im Jahr 1936 erbaut und im Jahr 2000 umfassend kernsaniert sowie durch den Ausbau des baugenehmigten Dachgeschosses erweitert. Das Haus bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 151 m² und überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung.

Aufteilung der Wohnfläche

Erdgeschoss □ 2-Zimmer-Wohnung (ca. 54 m²)

□ Flur

□ Küche

□ Badezimmer mit moderner Ausstattung: Dusche, Waschtisch, Hänge-WC, Handtuchhalterheizung und Waschmaschinenanschluss

□ Wohnzimmer

□ Schlafzimmer

□ Abstellraum im Flur

□ Kellerraum zur alleinigen Nutzung

Obergeschoss und Dachgeschoss □ Maisonette-Wohnung (4 Zimmer, ca. 97 m²)

Obergeschoss:

□ Flur

□ Küche

□ Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, Hänge-WC, Handtuchhalterheizung und Waschmaschinenanschluss

□ Wohnzimmer

□ Schlafzimmer

Dachgeschoss:

□ Badezimmer

□ Zwei Kinderzimmer □ ideal für Familien oder als Arbeits-/Gästezimmer nutzbar

FAZIT

Dieses kernsanierte 2-Familienhaus vereint den Charme eines Altbaus mit modernem Wohnkomfort und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten. Die ruhige, zentrale Lage in Straelen sowie die großzügigen Außenbereiche machen das Objekt besonders attraktiv für Familien, Paare oder Investoren. Nutzen Sie die Gelegenheit, in ein vielseitiges und gepflegtes Haus mit Zukunftspotenzial zu investieren!

Flächen

Wohnfläche	151 m²
Grundstücksfläche	199 m²
Wohneinheiten	2
Zimmer insgesamt	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Etagen	2
Stellplätze	3
Stellplatzart	Freiplatz
Außenstellplätze	3

Zustand & Erschließung

Baujahr	1936
Zustand	vollsanziert

Sonstiges

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

Ausstattung

Sanierungsumfang und Ausstattung im Detail erfahren Sie über unser umfangreiches Expose.

Durch die umfangreiche Kernsanierung wurde das Haus technisch, energetisch und optisch auf einen modernen Stand gebracht. Die Maßnahmen sorgen für niedrige Betriebskosten, ein angenehmes Wohnklima, hohe Sicherheit und nachhaltigen Werterhalt.

Art der Ausstattung	Standard
Heizungsart	Etagenheizung
Befuerung	Gas
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Badausstattung	Dusche

- ✓ Abstellraum
- ✓ Kabel/Sat-TV

Lage & Infrastruktur

Attraktive Kleinstadt am Niederrhein

Straelen ist eine charmante niederrheinische Kleinstadt mit rund 16.000 Einwohnern und bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Lebensqualität. Die Stadt liegt am unteren Niederrhein, direkt an der niederländischen Grenze im Großraum Venlo/Arcen und überzeugt durch ihre hervorragende Lage sowohl für Familien als auch für Berufspendler.

Optimale Verkehrsanbindung

Straelen punktet mit einer ausgezeichneten Anbindung an das Ruhrgebiet und die Niederlande. Über die nahegelegene Autobahn A40 erreichen Sie die Großstädte Duisburg, Essen und Düsseldorf in nur 30 bis 45 Minuten – ideal für Pendler, die im Ballungsraum arbeiten möchten, aber die Lebensqualität einer Kleinstadt schätzen. Die niederländische Stadt Venlo ist über die B58 in nur 11 km Entfernung schnell erreichbar, was den Standort auch für grenzüberschreitende Aktivitäten und Einkäufe attraktiv macht.

Attraktive Infrastruktur für alle Altersklassen

Die lebendige Ortsmitte von Straelen mit dem zentralen Marktplatz ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und erweiterten Bedarf. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot: Neben mehreren Kindergärten gibt es Grundschulen und weiterführende Schulen direkt vor Ort. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten zur Verfügung, darunter ein modernes Hallenbad, Sportplätze und ein aktives Vereinsleben.

Lebensqualität zwischen Natur und Stadt

Straelen wird nicht umsonst als „Blumenstadt“ bezeichnet – die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Blumenfeldern, dem nahegelegenen Grenzwald, den Krickenbecker Seen und der Flusslandschaft der Maas. Diese Naturnähe lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Outdoor-Aktivitäten ein und macht Straelen zu einem attraktiven Wohnort für alle Generationen.

Fazit

Straelen verbindet die Vorteile einer ruhigen, naturnahen Wohnlage mit einer sehr guten Anbindung an urbane Zentren und die Niederlande. Die umfassende Infrastruktur, das breite Freizeit- und Bildungsangebot sowie die hohe Lebensqualität machen die Stadt zu einem idealen Standort für Immobilienkäufer jeden Alters.

Preise

Kaufpreis	389.000 €
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	3.57 %
Aktuelle Mieteinnahmen pro Jahr	14.340 €

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	11.05.2035
Endenergiebedarf	160 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr (Energieausweis)	1936
Energieausweis-Ausstellungsdatum	12.05.2025
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Impressionen









Kontakt

Stephanie Schicht

Baufi-Invest Immo

Kreuzstraße 60, 46483 Wesel

E-Mail **stephanie.schicht@baufi-invest.de**
Telefon **0281-163991-11**
Mobil **0178-6295000**
Fax **0281-163991-29**
Weitere Informationen **www.baufi-invest.de**

E-Mail (Zentrale) **immo@baufi-invest.de**
Telefon (Zentrale) **0281 163991 0**