Baufi-Invest Immobilienmakler, Finanzierungen, Versicherungen, Wesel



Attraktives Reihenendhaus in ruhiger Top-Wohnlage von Wesel

MB-K6003	2001	111 m²	213 m²	4
Objektnummer	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein gepflegtes Reihenendhaus mit durchdachter Raumaufteilung auf mehreren Ebenen. Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit zusätzliche Nutz- und Abstellflächen.

Das Erdgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 54 m² und umfasst die zentralen Wohnbereiche mit ausreichend Platz für Wohnen, Essen und Küche. Das Wohnzimmer bietet einen direkten Zugang zum Garten, wodurch ein fließender Übergang zwischen Innen- und Außenbereich entsteht und ein hoher Wohn- und Freizeitwert gegeben ist. Fensterflächen sorgen zudem für eine angenehme Lichtdurchflutung und ein freundliches Wohnambiente.

Im Obergeschoss stehen weitere ca. 53 m² Wohnfläche zur Verfügung. Diese Ebene eignet sich ideal als Schlaf- und Rückzugsbereich mit Platz für Schlafzimmer, Kinderzimmer oder ein Arbeitszimmer sowie ein Badezimmer.

Flächen

Wohnfläche	**111,26 m²**
Grundstücksfläche	**213 m²**
Zimmer insgesamt	**4**
Schlafzimmer	**3**
Badezimmer	**1**
Etagen	**2**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**2001**
Zustand	**gepflegt**
Keller	**voll unterkellert**

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	**nach Absprache**

Ausstattung

Rollläden an den Fenstern

Gäste-WC + Badezimmer

Garten mit direktem Zugang vom Wohnzimmer

Garage sowie zusätzlicher Außenstellplatz

Voll unterkellert mit vielseitig nutzbaren Räumen

Ausgebautes Dachgeschoss als zusätzlicher Wohn- oder Nutzraum

Fliesenböden in den Hauptbereichen, teilweise Teppichböden in den Schlafräumen

Gasheizung zur Beheizung des Hauses

Küche optional: Die vorhandene Einbauküche kann gegen Aufpreis übernommen werden

Art der Ausstattung	**Standard**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Befeuerung	**Gas**
Bodenbelag	**Fliesen**
Badausstattung	**Dusche**
Küche	**Einbauküche**

✓ Dachboden
✓ Gäste-WC
✓ Rollläden
✓ Wasch-/Trockenraum

Lage & Infrastruktur

Das angebotene Reihenendhaus befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Wesel, die sich besonders durch ihre Familienfreundlichkeit auszeichnet. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, wenig Durchgangsverkehr und einer angenehmen Nachbarschaft. Ideal für Familien mit Kindern.

Der Bahnhof ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet eine gute Anbindung an den regionalen und überregionalen Nahverkehr, was den Standort auch für Berufspendler sehr attraktiv macht. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien und Drogerien, befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Zudem stehen Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen in der Umgebung zur Verfügung und sorgen für kurze Wege im Alltag. Spielplätze, Grünflächen und Freizeitangebote runden das familienfreundliche Wohnumfeld ab.

Die Lage verbindet somit ruhiges Wohnen im Reihenhaus mit einer sehr guten Infrastruktur und bietet ideale Voraussetzungen für ein langfristiges Zuhause.

Preise

Kaufpreis	**374.500 €**
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	**3.57 %**

Energieausweis

Energieausweis-Art	**Verbrauch**
Energieausweis gültig bis	**19.01.2036**
Energieverbrauchskennwert	**113,91 kWh/(m²*a)**
Primärenergieträger	**Gas**
Heizenergieverbrauchskennwert	**113,91 kWh/(m²*a)**
Energieeffizienzklasse	**D**
Baujahr (Energieausweis)	**2001**
Energieausweis-Ausstellungsdatum	**20.01.2026**
Energieausweis-Jahrgang	**ab Mai 2014**
Energieausweis-Gebäudeart	**Wohngebäude**

Impressionen













Kontakt

Michael Branetzki

E-Mail	**michael.branetzki@baufi-invest.de**
Telefon	**0281-163991 16**
Mobil	**0163-3904664**
Fax	**0281-16399129**
Weitere Informationen	**www.baufi-invest.de**

Baufi-Invest

Kreuzstr. 60, 46483 Wesel

E-Mail (Zentrale)	**info@baufi-invest.de**
Telefon (Zentrale)	**02181-1639910**