



**In bester Lage von Voerde, freistehendes
Einfamilienhaus (renovierungsbedürftig)**

MB-K5324

Objektnummer

1958

Baujahr

124 m²

Wohnfläche

577 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

Die Immobilie

+++360 Grad Rundgang auf Anfrage+++

Das Einfamilienhaus, was durchaus auch als Mehrgenerationenhaus genutzt werden kann, ist renovierungsbedürftig, aber aufgrund seiner tollen Lage sehr attraktiv. Das Objekt wurde 1958 errichtet, ist voll unterkellert und wurde umfassend im Jahr 1985 modernisiert. Zum damaligen Zeitpunkt wurde das Dach inklusive Verbesserung der Wärmedämmung neu gedeckt.

Vom Eingangsbereich gelangt man ins Erdgeschoss und ins Obergeschoss. Durch eine Holztür geht man in den unteren Wohnbereich. Vom Flur aus gelangt man in die Küche, ins Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, in zwei Schlafräume sowie in das sonnendurchflutete Wohnzimmer mit direktem Zugang über die Terrasse zum Garten. Im Erdgeschoss ist innenliegend der Zugang zum Keller.

Im Eingangsbereich befindet sich eine Holztreppe über die man ins Obergeschoss gelangt. Dort befindet sich ein großer Wohnraum inklusive Küchenzeile, ein Schlafraum sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne. Das Obergeschoss kann hervorragend von einem Familienmitglied oder einem älteren Kind als Apartment genutzt werden. Auf dem ausgebauten Spitzboden, den man über eine Einschubtreppe erreicht, ist noch genügend Stauraum vorhanden. Im Keller gibt es einen großen, vielseitig nutzbaren Raum mit Theke, welcher ursprünglich als Partykeller genutzt wurde, eine Werkstatt, in der die Gastherme steht, sowie einen Abstellraum. Außerdem befindet sich ein großzügiges Gäste-WC im Keller. Durch eine Holztür gelangt man in den groß angelegten Vorgarten mit einer Wiese, perfekt zum Spielen für Kinder. Die verglaste Stahltür führt direkt auf die überdachte Terrasse und von dort geht man in den Garten.

Flächen

Wohnfläche	124 m²
Grundstücksfläche	577 m²
Nutzfläche	63 m²
Wohneinheiten	1
Zimmer insgesamt	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Etagen	1
Stellplätze (gesamt)	4
Stellplatzart	Garage
Garagenstellplätze	2

Zustand & Erschließung

Baujahr	1958
Zustand	renovierungsbedürftig
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

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

Ausstattung

Zur Ausstattung gehören isolierverglaste Kunststofffenster (ca. 1985 mit Rollläden), eine Haustüranlage im Metallrahmen, Fliesen, Innentüren aus Holz, teilweise Holzböden und Teppich. Beheizt wird das Gebäude mit einer Gastherme aus dem Jahr 1985. Warmwasser wird über Strom erzeugt.

EG = Wohnfläche 67,13 m²

- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- zwei Schlafräume
- Küche
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Flur mit Zugang zum Keller

OG = Wohnfläche 57,66 m²

- Wohnraum mit Küchenzeile
- Schlafräum
- Bad mit Badewanne

Kellergeschoss, Nutzfläche 63,90 m² (vollunterkellert)

- Partykeller
- Werkstatt
- Abstellraum
- Gäste-WC

Die Immobilie steht auf einem Grundstück von 577 m² mit alleinigem Sondernutzungsrecht.

Das Gesamtgrundstück mit Teilungserklärung hat eine Größe von 1.337 m² und ist in 3 Miteigentumsanteile aufgeteilt. (Miteigentum 1) das Grundstück mit dem hier angebotenen Einfamilienhauses und zwei Garagen ist 577 m² groß. (Miteigentum 2) ist das Grundstück 337 m² groß. Auf diesem befindet sich eine Gasstätte (siehe eigenes Exposé mit der Nummer MB-K5326), die zurzeit noch verpachtet ist. (Miteigentum 3) handelt es sich um ein an der Gaststätte angrenzendes Baugrundstück mit einer Größe von 423 m², auf dem sich 2 Garagen befinden. Alle Grundstücksteile unterliegen einem alleinigen Sondernutzungsrecht.

Es besteht die Möglichkeit das schöne Einfamilienhaus einzeln zu kaufen oder man kauft alle drei Teile zusammen. Natürlich sind die Kaufpreise dann zu addieren.

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Bodenbelag	Fliesen, Teppich

✓ Gäste-WC

✓ Rollläden

Lage & Infrastruktur

Die charmante Immobilie befindet sich in einer ruhigen, von Einfamilienhäusern geprägten Seitenstraße, im schönen Voerde. Hier genießen Sie die Ruhe abseits der Stadt und sind doch schnell in den umliegenden Städten des Niederrheins. Das Stadtzentrum mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen, Kindergärten sind in wenigen Minuten zu erreichen. Es besteht eine gute Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr. Über die B8 gelangen Sie in die Nachbarstädte Wesel und Dinslaken. Weitere Städte im Ruhrgebiet, z. B. Oberhausen und Duisburg, sind über die A3 und die A59 schnell zu erreichen. Der nahe gelegene Tenderingssee bietet sich durch seine Vielseitigkeit für ausgedehnte Spaziergänge und Ausflüge an.

Preise

Kaufpreis	298.000 €
Käuferprovision	3.57 %

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	05.05.2031
Endenergiebedarf	288,80 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Baujahr (Energieausweis)	1958
Energieausweis-Ausstellungsdatum	08.08.2020
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

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.

Unsere Kompetenz
Ihr Erfolg!

Baufi - Invest
Ihr Maklerbüro

IMMOBILIEN • FINANZIERUNGEN • VERSICHERUNGEN

Grundrisse







Kontakt

Michael Branetzki

Baufi-Invest Immo

Kreuzstraße 60, 46483 Wesel

E-Mail **michael.branetzki@baufi-invest.de**
Telefon **0281-163991-16**
Mobil **0163 3904664**
Fax **0281-163991-29**
Weitere Informationen **www.baufi-invest.de**

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