Baufi-Invest Immobilienmakler, Finanzierungen, Versicherungen, Wesel



Schönes Zweifamilienhaus in Wesel-Büderich

MB-K6018	1982	178 m²	464 m²	7
Objektnummer	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus in Wesel Büderich, das 1982 erbaut wurde. Dieses Haus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 178 Quadratmetern ausreichend Platz für zwei Familien. Mit insgesamt 4 Zimmern, Diele, Bad und Kühe im Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von 93,67qm, eignet es sich hervorragend für Familien, die Wert auf großzügige Raumaufteilung legen. Die Wohnung im Obergeschoß hat 3 Zimmer, plus Diele, Bad und Küche auf einer Wohnfläche von 83,84 qm verteilt,

Die Immobilie befindet sich auf einem Grundstück von ca. 464 Quadratmetern und bietet zudem eine zusätzliche Nutzfläche von etwa 102 Quadratmetern, hierbei ist der Dachboden nicht mit eingerechnet, dieser könnte noch ausgebaut werden. Eine Garage ist ebenfalls vorhanden, hier besteht die Möglichkeit mit großen Gerät in den Garten zukommen, da sich auf beiden Seiten ein Schwingtor befindet.

Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und ist nach Absprache bezugsbereit. Diese Immobilie ist ideal für Käufer, die ein Zuhause mit solider Substanz und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten suchen. Super als Mehrgenerationenhaus zu nutzen.

Weitere Fotos und Grundrisse im Exposé.

Flächen

Wohnfläche	**178 m²**
Grundstücksfläche	**464 m²**
Nutzfläche	**102 m²**
Wohneinheiten	**2**
Zimmer insgesamt	**7**
Schlafzimmer	**5**
Badezimmer	**2**
Etagen	**1**
Stellplatzart	**Garage**
Außenstellplätze	**4**
Garagenstellplätze	**1**
Terrassen	**1**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**1982**
Zustand	**gepflegt**
Keller	**voll unterkellert**

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	**Absprache**

Ausstattung

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1982 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 178 m² ein großzügiges Raumangebot mit insgesamt sieben Zimmern. Es umfasst zwei Wohneinheiten und erstreckt sich über zwei Geschosse. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 464 m² großen Grundstück und bietet mit einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 102 m² aufgeteilt in 5 Räumen im Keller ausreichend Platz für unterschiedlichste Bedürfnisse. Im Keller befindet sich eine weitere Toilette und ein Waschtisch.

Das Raumangebot beinhaltet fünf Schlafzimmer und zwei Badezimmer, die mit modernen ebenerdigen Duschen ausgestattet sind. Die Böden sind überwiegend mit Fliesen belegt, was eine pflegeleichte und langlebige Lösung darstellt. Die elektrischen Rollläden sorgen für zusätzlichen Komfort.

Zusätzliche Ausstattungsmerkmale des Hauses sind eine Terrasse, die ideal für entspannte Stunden im Freien genutzt werden kann, sowie ein geräumiger Keller und ein Dachboden, der zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Waschraum ist ebenfalls vorhanden und sorgt für praktische Abläufe im Alltag.

Die Immobilie wird mit Nachspeicheröfen Baujahr ca. 1998 beheizt.

Für Fahrzeuge gibt es eine Garage sowie ca. 4-5 weiteren Stellplätzen rund ums Haus. Das Haus ist zurzeit teilweise möbliert und kann nach Absprache bezogen werden. Die insgesamt normale Qualitätsausführung und der gepflegte Zustand der Immobilie machen sie zu einem ansprechenden Angebot für Familien oder Anleger.

Art der Ausstattung	**Standard**
Heizungsart	**Etagenheizung**
Befeuerung	**Elektro**
Bodenbelag	**Fliesen**
Badausstattung	**Dusche**

✓ Dachboden
✓ Rollläden
✓ teilmöbliert
✓ Wasch-/Trockenraum

Lage & Infrastruktur

Das Zweifamilienhaus befindet sich in Wesel im Ortsteil Büderich, einer entspannten Stadt am Niederrhein, die durch ihre zentrale Lage und hervorragende Infrastruktur besticht. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus urbanem Flair und naturnaher Umgebung, was sie besonders attraktiv für Familien macht. Der Rheindamm ist fußläufig zu erreichen.

Wesel bietet eine ausgezeichnete Anbindung an das Verkehrsnetz. Der öffentliche Personennahverkehr ist gut ausgebaut und ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile und Nachbarstädte. Zudem ist die Autobahn in kurzer Zeit erreichbar, was Pendlern eine schnelle Verbindung zu den größeren Ballungszentren in der Umgebung bietet.

In puncto Nahversorgung bleiben keine Wünsche offen: Verschiedene Supermärkte, Fachgeschäfte und Dienstleister befinden sich in der Nähe und sorgen für eine optimale Versorgung im Alltag. Auch für die Freizeitgestaltung gibt es zahlreiche Möglichkeiten. Mehrere Parks und Grünflächen laden zum Entspannen und Erholen ein, während Sporteinrichtungen und Vereine ein breites Spektrum an Aktivitäten bieten.

Bildungsangebote sind in Wesel ebenfalls vielfältig vorhanden. Von Kindergärten über Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen ist alles gut erreichbar, was die Stadt besonders attraktiv für Familien mit Kindern macht.

Insgesamt bietet die Lage des Zweifamilienhauses in Wesel eine perfekte Kombination aus urbanem Komfort und naturnaher Erholung, ideal für alle, die ein harmonisches Lebensumfeld suchen.

Preise

Kaufpreis	**448.000 €**
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	**3 %**

Energieausweis

Energieausweis-Art	**Bedarf**
Energieausweis gültig bis	**20.08.2036**
Endenergiebedarf	**180,70 kWh/(m²*a)**
Primärenergieträger	**Strom**
Heizenergieverbrauchskennwert	**180,70 kWh/(m²*a)**
Energieeffizienzklasse	**F**
Baujahr (Energieausweis)	**1998**
Energieausweis-Ausstellungsdatum	**20.08.2026**
Energieausweis-Jahrgang	**ab Mai 2014**
Energieausweis-Gebäudeart	**Wohngebäude**

Impressionen













Schönes Zweifamilienhaus in Wesel-Büderich










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**