



## **Vielseitiges Zweifamilienhaus mit Potenzial in Wesel-Büderich**

CW-K7008

Objektnummer

1949

Baujahr

206 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

372 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

6

Zimmer

## Die Immobilie

Bei diesem in massiver Bauweise errichteten 2-Familienhaus handelt es sich um ein Reihenmittelhaus. Das Haus wurde ursprünglich 1949 errichtet und präsentiert sich heute ? dank umfassender Renovierungen ? in einem zeitgemäßen, gepflegten Zustand. Die rechte Haushälfte wurde 2024 kernsaniert und ist bezugsfrei ? perfekt für Eigennutzer!

Die linke Haushälfte (ca. 72 m<sup>2</sup>) ist aktuell vermietet ? eine attraktive Kapitalanlage oder ideal für das Wohnen mit den Großeltern oder erwachsenen Kindern. 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: Wohneinheit 1 (links) mit ca.72 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist aktuell vermietet und befindet sich in einem guten, renovierten Zustand. Die Wohneinheit 2 (rechts) mit ca.133,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist komplett saniert und ist in einem modernen zeitlosen Stil gestatten, neubauähnlich.

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.

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 oder auch beide Wohnungen hervorragend vermietet werden.

## Flächen

Wohnfläche	<b>205,9 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>372 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>6</b>
Schlafzimmer	<b>5</b>
Badezimmer	<b>2</b>
Etagen	<b>2</b>
Terrassen	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1949</b>
Zustand	<b>modernisiert</b>
Letzte Modernisierung	<b>2024</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

zurzeit vermietet	<b>ja</b>
-------------------	-----------

## Ausstattung

Modernisiert & teilweise kernsaniert (2024)

Wohneinheit 1 (links, vermietet, ca. 72 m<sup>2</sup>):

- Ebenerdiger Zugang
- 3 Zimmer, Küche, Bad mit Dusche
- Eigene Terrasse
- Guter renovierter Zustand

Wohneinheit 2 (rechts, bezugsfrei, ca. 134 m<sup>2</sup>):

- EG: großzügiger Eingangsbereich, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum, Gartenzugang
- OG: lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer, moderne Küche, Bad mit Dusche & Wanne, Schlafzimmer, überdachte Terrasse mit Blick ins Grüne
- DG: weiteres Schlafzimmer, Büro, Bad mit WC und Abstellraum

Moderne Ausstattung in der Wohneinheit 2 (2024):

- Fußbodenheizung
- Neue Gaszentralheizung
- 3-fach verglaste Fenster
- Neue Dämmung & Fassade
- Hochwertige Fliesen & Sanitärausstattung
- Neue Elektrik
- Elektronische Rolläden

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin mit uns!

Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befuerung	<b>Gas</b>
Badausstattung	<b>Badewanne</b>

Küche

**Einbauküche**

✓ Gäste-WC

✓ Rollläden

## Lage & Infrastruktur

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

## Preise

Kaufpreis	<b>398.500 €</b>
-----------	------------------

Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	<b>3.57 %</b>
--	---------------

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>16.12.2034</b>
Endenergiebedarf	<b>116,10 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Heizenergieverbrauchskennwert	<b>116,10 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Energieeffizienzklasse	<b>d</b>
Energieausweis- Ausstellungsdatum	<b>17.12.2024</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen







## Kontakt

Celine Witczak

Baufi-Invest

Kreuzstr. 60, 46483 Wesel

E-Mail **celine.witczak@baufi-  
invest.de**

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

Telefon (Zentrale) **02181-1639910**

Telefon **0281 163991 18**

Mobil **0155 65593491**

Fax **0281-16399129**

Weitere **www.baufi-invest.de**

Informationen