



Zweifamilienhaus in Wesel-Büderich

CW-K7008

Objektnummer

1949

Baujahr

206 m²

Wohnfläche

372 m²

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 Kernsanierung in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand. Die größere Wohneinheit wurde 2024 kernsaniert und ist bezugsfrei – perfekt für Eigennutzer!

Die kleinere Wohneinheit befindet sich ausschließlich in der Hälfte vom Erdgeschoss und verfügt über ca. 72 m² Wohnfläche. Diese Wohneinheit ist aktuell vermietet.

Die größere Wohneinheit erstreckt sich über die Hälfte des Erdgeschosses sowie die darüberliegende Etage und bietet insgesamt ca. 133,77 m² Wohnfläche. Sie wurde vollständig kernsaniert und präsentiert sich in einem modernen, zeitlosen Stil mit neubauähnlichem Charakter. Das ausgebauter Dachgeschoss schafft zusätzlichen Wohnraum und unterstreicht das großzügige Raumangebot.

Beide Wohneinheiten verfügen über eigene Eingänge und jeweils über eine Terrasse. Besonders hervorzuheben ist die großzügige, überdachte Terrasse im ersten Obergeschoss der größeren Wohneinheit mit herrlichem Blick in den Garten.

Über die komplette Rückseite des Objektes erstreckt sich der Garten, der zu geselligen Stunden einlädt.

Durch die zwei abgeschlossenen Wohneinheiten eignet sich das Objekt hervorragend sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung einer oder beider Wohnungen.

Flächen

Wohnfläche	205,9 m²
Grundstücksfläche	372 m²
Zimmer insgesamt	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Etagen	2
Terrassen	1

Zustand & Erschließung

Baujahr	1949
Zustand	modernisiert
Letzte Modernisierung	2024
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	Ansprache
zurzeit vermietet	ja

Ausstattung

Modernisiert & teilweise kernsaniert (2024)

Wohneinheit 1 EG (links, vermietet, ca. 72 m²):

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

Wohneinheit 2 (rechts, bezugsfrei, ca. 134 m²):

- 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	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Badausstattung	Badewanne

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	398.500 €
-----------	------------------

Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	3.57 %
--	---------------

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	16.12.2034
Endenergiebedarf	116,10 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Gas
Heizenergieverbrauchskennwert	116,10 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	d
Energieausweis- Ausstellungsdatum	17.12.2024
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Impressionen







Kontakt

Michael Branetzki

Baufi-Invest

Kreuzstr. 60, 46483 Wesel

E-Mail **michael.branetzki@baufi-
invest.de**

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

Telefon (Zentrale) **02181-1639910**

Telefon **0281-163991 16**

Mobil **0163-3904664**

Fax **0281-16399129**

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

Informationen