Baufi-Invest Immobilienmakler, Finanzierungen, Versicherungen, Wesel



Zweifamilienhaus in zentraler Lage von Wesel zu verkaufen

MB-K6017	1952	193 m²	475 m²	7
Objektnummer	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

Dieses Zweifamilienhaus, ursprünglich 1952 erbaut, präsentiert sich heute in einem modernisierten Zustand und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger. Die letzte umfassende Sanierung erfolgte im Jahr 2020, zusätzlich wurde die Fassade 2023 wärmeisoliert, was den energetischen Standard der Immobilie deutlich verbessert.

Das Haus steht auf einem ca. 475 m² großen Grundstück und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 193,38 m², verteilt auf zwei abgeschlossene Wohneinheiten:
Erdgeschoss: ca. 99,99 m²
1. Obergeschoss: ca. 93,39 m², mit Balkon
Die Immobilie ist vollständig unterkellert und zeichnet sich durch hohe Decken aus, die ein großzügiges und angenehmes Wohngefühl vermitteln. Zur Ausstattung gehören zu teils Rollläden, Echtholztüren sowie ein überdachter Balkon, der das Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Für Fahrzeuge stehen drei Stellplätze, ein Carport sowie weitere Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück zur Verfügung – ein klarer Vorteil im Alltag.

Insgesamt überzeugt dieses Zweifamilienhaus durch seine solide Bausubstanz, die erfolgten Modernisierungen und die flexible Nutzbarkeit. Ob Mehrgenerationenwohnen, Eigennutzung mit Teilvermietung oder als Kapitalanlage – diese Immobilie bietet eine attraktive Grundlage mit nachhaltigem Wertpotenzial.

Flächen

Wohnfläche	**193,38 m²**
Grundstücksfläche	**475 m²**
Zimmer insgesamt	**7**
Etagen	**2**
Stellplätze (gesamt)	**4**
Außenstellplätze	**3**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**1952**
Zustand	**modernisiert**
Letzte Modernisierung	**2020**
Keller	**voll unterkellert**

Ausstattung

-Wärmesoliert 2023 (Fassade)
-3 Stellplätze
- Carport
-Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück
- unterkellert
- Hohe Decken (überdacht)
- Balkon in 1. OG
- Rolläden
- Echtholz Türen

Art der Ausstattung	**Standard**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Befeuerung	**Öl**
Badausstattung	**Badewanne**
Küche	**Einbauküche**

✓ Rollläden

Lage & Infrastruktur

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer Gegend , die durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur besticht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Bus- und Bahnlinien sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu umliegenden Stadtteilen. Für Pendler ist die Nähe zur Autobahn ideal, da sie eine zügige Erreichbarkeit der umliegenden Städte garantiert.

In der unmittelbaren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind bequem zu Fuß erreichbar. Darüber hinaus bietet das nahegelegene Einkaufszentrum eine Vielfalt an weiteren Geschäften und Dienstleistungsangeboten.

Freizeitaktivitäten kommen in dieser Lage nicht zu kurz. Die Umgebung bietet diverse Grünflächen und Parks, die zu ausgedehnten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen. Sportvereine und Fitnessstudios sind ebenfalls in der Nähe ansässig und bieten ein breites Spektrum an Möglichkeiten.

Für Familien mit Kindern ist die Bildungsinfrastruktur besonders attraktiv. Mehrere Kindergärten und Schulen, darunter auch weiterführende Schulen, befinden sich in der Nähe und sind sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Diese Lage vereint die Vorteile einer ruhigen Wohngegend mit der Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen und Angeboten, die das tägliche Leben angenehm und komfortabel gestalten.

Preise

Kaufpreis	**498.000 €**
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	**3.57 %**

Energieausweis

Energieausweis-Art	**Verbrauch**
Energieausweis gültig bis	**22.05.2035**
Energieverbrauchskennwert	**185,50 kWh/(m²*a)**
Primärenergieträger	**Öl**
Heizenergieverbrauchskennwert	**185,50 kWh/(m²*a)**
Energieeffizienzklasse	**F**
Baujahr (Energieausweis)	**2020**
Energieausweis-Ausstellungsdatum	**16.10.2023**
Energieausweis-Jahrgang	**ab Mai 2014**
Energieausweis-Gebäudeart	**Wohngebäude**

Impressionen









Zweifamilienhaus in zentraler Lage von Wesel zu verkaufen



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**