Baufi-Invest Immobilienmakler, Finanzierungen, Versicherungen, Wesel

Zweifamilienhaus mit Zukunft in Wesel-Büderich - Ideal für Familien,Mehrgenerationen, Kapitalanleger

PP-K5485	1949	206 m²	372 m²	6
Objektnummer	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	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 m²) 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 m².

Die Wohnflächen teilen sich auf in zwei getrennte Wohneinheiten mit separaten Eingängen: Wohneinheit 1 (links) mit ca.72 m² Wohnfläche ist aktuell vermietet und befindet sich in einem guten, renovierten Zustand. Die Wohneinheit 2 (rechts) mit ca.133,77 m² 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	**205,9 m²**
Grundstücksfläche	**372 m²**
Nutzfläche	**43,84 m²**
Zimmer insgesamt	**6**
Schlafzimmer	**5**
Badezimmer	**2**
Separate WCs	**1**
Etagen	**2**
Terrassen	**1**
Loggien	**1**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**1949**
Zustand	**neuwertig**
Letzte Modernisierung	**2024**
Keller	**voll unterkellert**

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	**nach Absprache**

Ausstattung

Zweifamilienhaus mit separaten Eingängen

Gesamtwohnfläche ca. 206 m², aufgeteilt in zwei Wohneinheiten

5 Schlafzimmer, 2 Badezimmer + Gäste-WC, 2 Terrassen

Großer Garten mit viel Platz zum Spielen und Entspannen

Modernisiert und teilweise kernsaniert (2024)

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

- Ebenerdiger Zugang

- 3 Zimmer, Küche, Bad mit Dusche

- Eigene Terrasse

- Guter renovierter Zustand

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

- EG: großzügiger Eingangsbereich, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum, Gartenzugang

- OG: lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer, moderne Küche, Bad mit Dusche und 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 und Fassade

- Hochwertige Fliesen und Sanitärausstattung

- Neue Elektrik

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

Art der Ausstattung	**gehoben**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Befeuerung	**Gas**
Bodenbelag	**Fliesen**

✓ Abstellraum

✓ Gäste-WC

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	**429.000 €**
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	**3.57 %**

Energieausweis

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

Impressionen

Baufi - Invest
Ihr Maklerbüro

Immobilien • Finanzierungen • Versicherungen

Kontakt

Pirathiphaan Pathmanathan

E-Mail	**p.pathmanathan@baufi-invest.de**
Telefon	**0281-163991-12**
Mobil	**0163 8736220**
Fax	**0281-163991-29**
Weitere Informationen	**www.baufi-invest.de**

Baufi-Invest Immo

Kreuzstraße 60, 46483 Wesel

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