

Exposé

Reihenhaus in Wesel

6-Zimmer-Haus im schönen Wesel-Büderich



Objekt-Nr. OM-321665

Reihenhaus

Verkauf: **300.000 €**

Ansprechpartner:
Emily Less

46487 Wesel
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1920	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	306,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in diesem charmanten Haus im historischen Teil von Wesel-Büderich! Dieses Reihenhaus bietet viel Potenzial und zahlreiche Highlights:

Ausstattung:

- Zimmer: 6 großzügige Zimmer bieten ausreichend Platz für die ganze Familie.
- Badezimmer: 2 moderne Badezimmer mit Duschen für hohen Komfort.
- Küchen: Zwei Küchen, inklusive der Küche im Obergeschoss, die mit Herd, Ceranfeld, Kühl-/Gefrierkombination und Spülmaschine ausgestattet ist.
- Außenbereiche: Balkon, Terrasse und ein gemütlicher Wintergarten laden zum Verweilen ein.
- Keller: Ein niedriger, aber trockener Keller mit 1,50 m Höhe, ehemals ein Pool, bietet zusätzlichen Stauraum.
- Das Erdgeschoss ist komplett ebenerdig und somit barrierefrei begeh- und bewohnbar.

Energieeffizienz und Modernisierungen:

- 2010 wurden die Fassaden sowohl vorne als auch hinten gedämmt und die Strom und Gasleitungen neu gelegt.
- Eine Gasheizung, die erst 3 Jahre alt ist, sorgt für wohlige Wärme.
- Dachisolierung und dreifach verglaste Kunststofffenster (bis auf die Fenster im Dachboden) sorgen für gute Dämmung und niedrige Heizkosten.

Modernisierungen und Renovierungen:

- Die erste Etage wurde 2022 komplett modernisiert und renoviert: Decken und Böden wurden erneuert, und die Wände professionell tapeziert und gestrichen.
- Das Erdgeschoss benötigt nach einem Wasserschaden durch die Spülmaschine einen neuen Boden.
- Im Badezimmer im EG müssen die Fliesen auf dem Holzboden und Teile des Holzbodens durch strapazierfähiges Material wie Vinyl ersetzt werden.
- Auch die Wände im Hausflur könnten eine Renovierung gebrauchen.

Zusätzliche Informationen:

- Energieausweis wird gern auf Anfrage erstellt.
- Niedrige Heizkosten sprechen für die gute Dämmung und effiziente Heizung.

Ein Haus mit viel Potenzial und Geschichte, ideal gelegen im charmanten Wesel-Büderich. Ein perfektes Zuhause für kreative Köpfe, die ein historisches Haus mit Charme und modernen Annehmlichkeiten zu schätzen wissen.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Die Immobilie befindet sich in der ruhigen, historischen und idyllischen Gegend von Wesel-Büderich, einem charmanten Ortsteil der Stadt Wesel. Die Lage bietet eine perfekte Mischung aus ländlicher Atmosphäre und den Annehmlichkeiten einer kleinen Stadt. Die Immobilie liegt in einer 30er-Zone, was für eine entspannte und stressfreie Lebensumgebung sorgt. Parkplätze sind direkt vor der Tür verfügbar.

In der Nähe gibt es zahlreiche Grünflächen, sowie den Rheindeich der sich ideal für Spaziergänge und Outdoor-Aktivitäten eignet. Zusätzlich gibt es im Dorf zwei Banken, eine Apotheke, einen Penny Markt, eine Boutique, einen Blumenladen sowie diverse Imbissmöglichkeiten. Ein Frisör, ein Kindergarten und eine Grundschule sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Für Ihre Mobilität steht zudem eine Tankstelle und mehrere Bushaltestellen bereit.

Die Immobilie selbst liegt in einer ruhigen Seitenstraße, die dennoch gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden ist. Die Autobahnauffahrten A3 und A57 ist nur wenige Kilometer entfernt, was eine schnelle Anbindung an das Autobahnnetz und die umliegenden Großstädte ermöglicht.

Die Immobilie ist kein Denkmalschutzobjekt, liegt allerdings im denkmalgeschützten Gebiet von Wesel-Büderich.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Garten



Hausansicht Straßenseite

Exposé - Galerie



Wohn- /Esszimmer EG



offene Küche EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Badezimmer EG

Exposé - Galerie



Wintergarten geöffnet



Bereich unter dem Balkon

Exposé - Galerie



Büro/ Wohnzimmer OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Dusch-Badezimmer OG



Küche OG (inkl Küchenzeile)



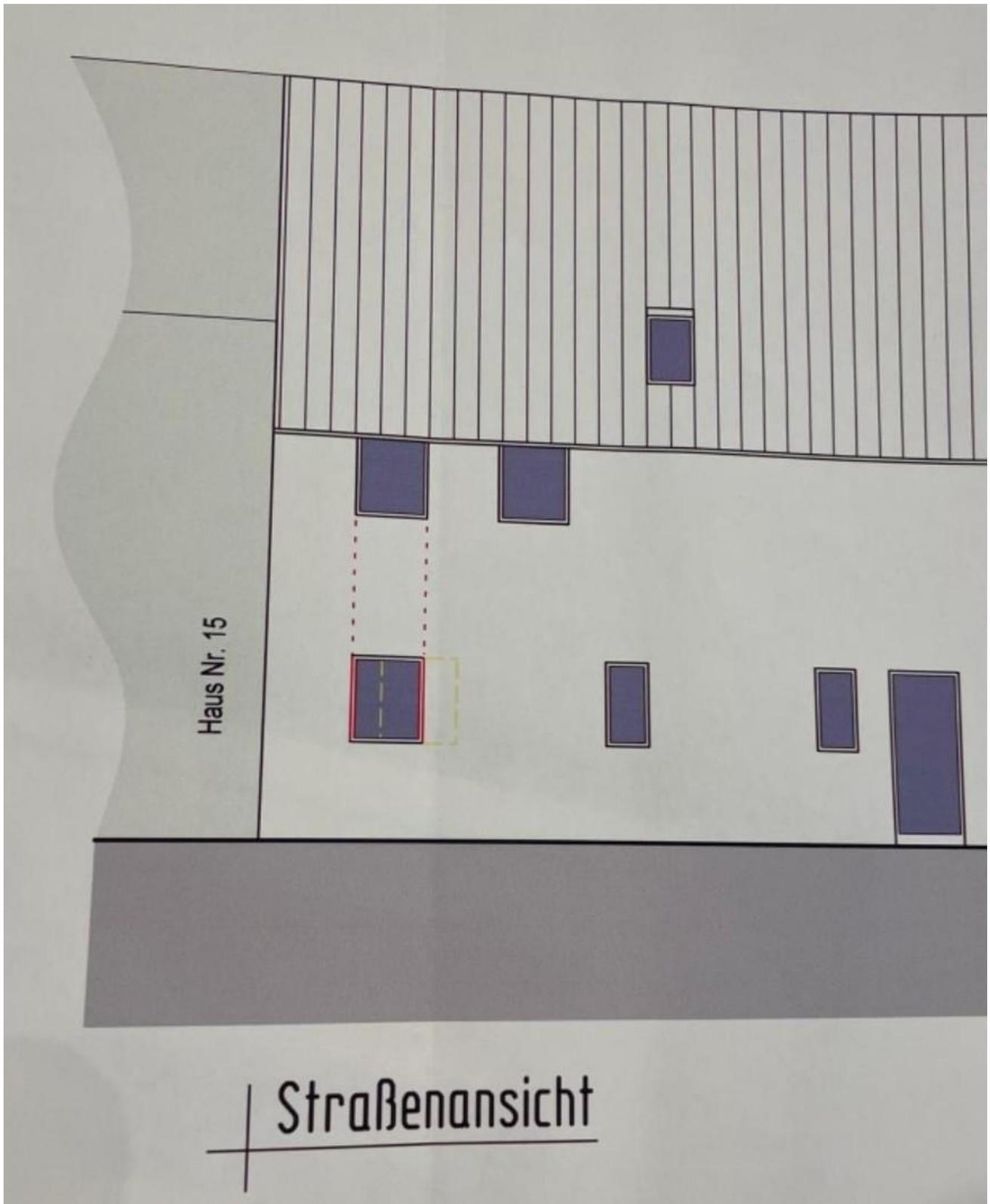
Kinderzimmer OG

Exposé - Galerie



Dachgeschoss

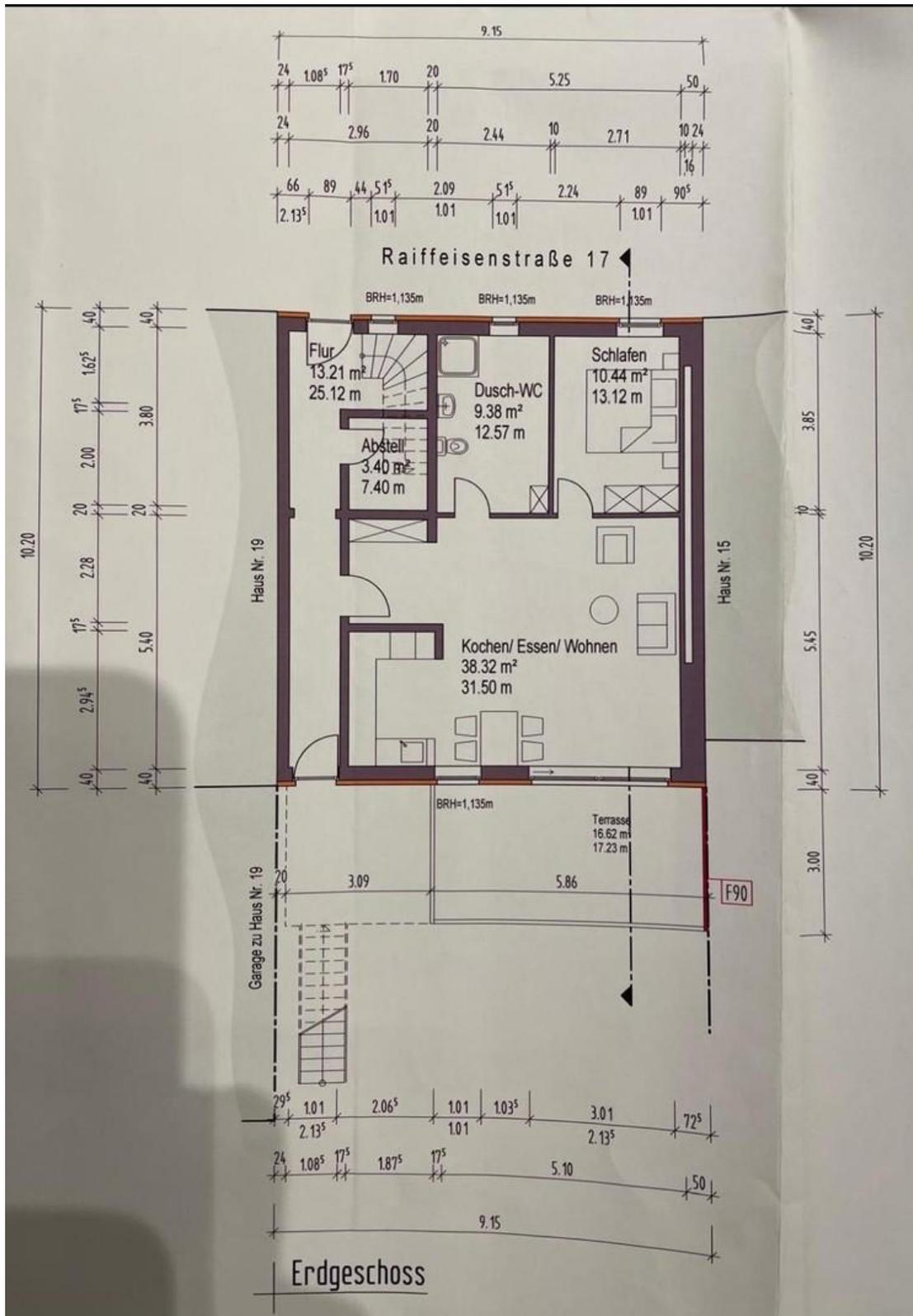
Exposé - Grundrisse



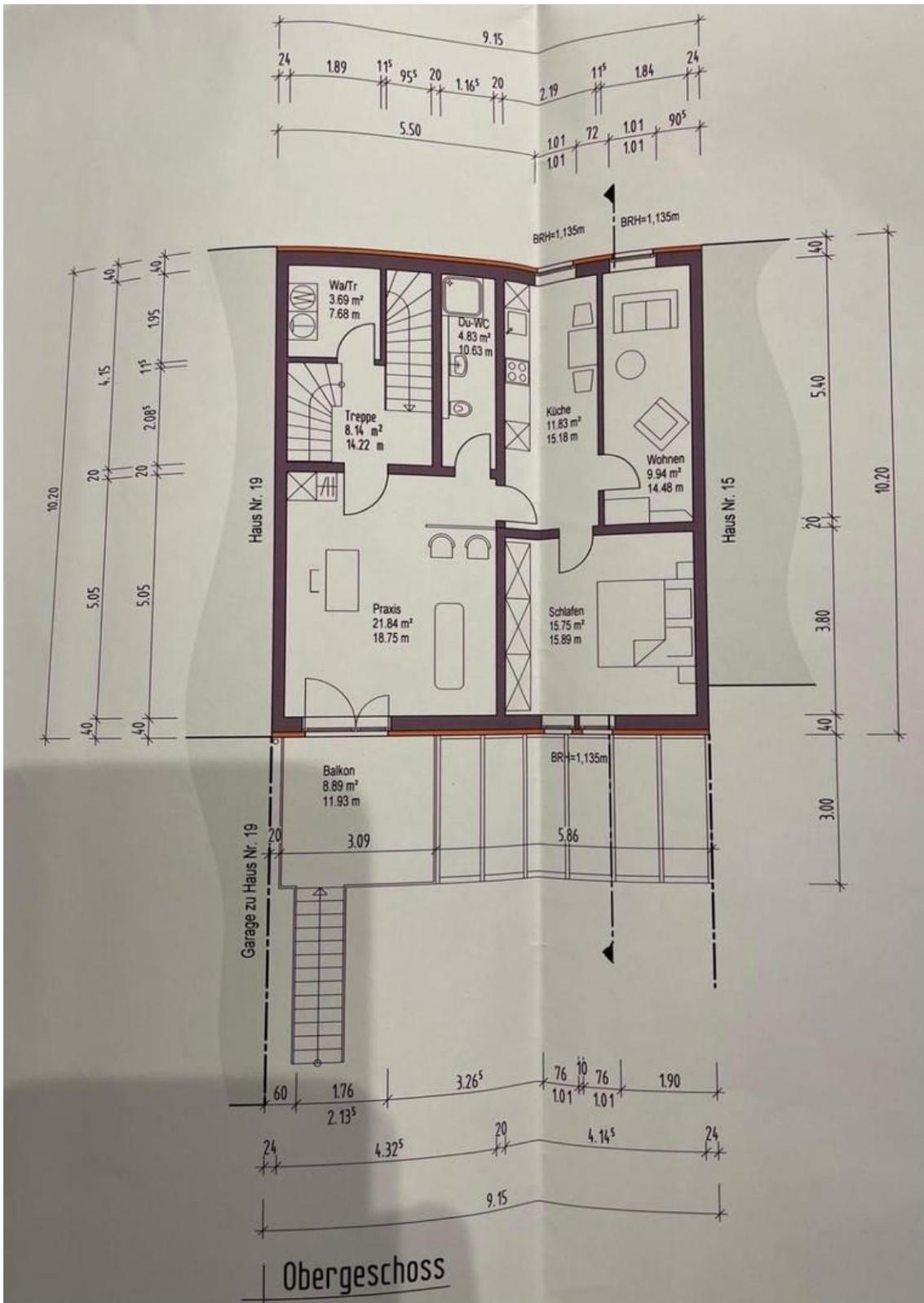
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

