DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20048-P2025

46485 WESEL

IN VORBEREITUNG! Historisches Mehrfamilienhaus in Wesel-Fusternberg// sanierungsbedürftig

BAUJAHR	KAUFPREIS
1899	449.000 €



Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**449.000 €**
vermietbare Fläche	**ca. 400 m²**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1899**
Unterkellert	**Ja**
Boden	**Dielen**
Dachboden	**Ja**
Käuferprovision	**3.57 %**
Außenstellplatz · Anzahl	**2**
Energieausweistyp	**Bedarf**

Gültig bis	**27.07.2036**
Ausstellungsdatum	**27.07.2026**
Endenergiebedarf	**343 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**H**
Wärmewert	**343 kWh/(m²a)**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Etagenheizung**
Energieausweis	**2014**

Jennifer Berndsen
Tel. 0281-75 55
info@berndsen.de



Rückansicht

Objektbeschreibung

Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in gefragter Wohnlage von Wesel-Fusternberg

Dieses historische Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr ca. 1899 vereint den Charakter eines stilvollen Altbaus mit attraktiven Entwicklungsmöglichkeiten für Kapitalanleger.
Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz und bietet dadurch größtmögliche Flexibilität bei den anstehenden Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen.
Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 400 m² verteilen sich 4 bzw. 5 Wohneinheiten über vier Etagen.
Zwei Wohnungen befinden sich im Erdgeschoss, jeweils eine weitere Einheit im 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss.
Der Dachboden ist nicht ausgebaut.
Der klassische Altbaucharme zeigt sich in einigen originalen Details. Hohe Decken (teilweise sogar abgehangen), teilweise Holzdielen, ein charakteristisches Treppenhaus sowie historische Fliesen im Eingangsbereich verleihen dem Objekt eine besondere Atmosphäre. Große Fensterflächen sorgen für helle und freundliche Räume.
Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet den zukünftigen Mietern großzügige Nutz- und Abstellflächen.
Besonders hervorzuheben ist das rund 1.000 m² große Grundstück, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet und den Wohnwert zusätzlich steigert.
Zum Ende des Jahres wird das Haus kompletten Leerstand haben.
Die Kombination aus optimalen Grundrissen, attraktiver Grundstücksgröße und dem historischen Charakter macht diese Immobilie zu einer interessanten Investition mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.
Es handelt sich um ein Sanierungsobjekt!

Jennifer Berndsen
Tel. 0281-75 55
info@berndsen.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im beliebten Weseler Stadtteil Fusternberg. Die Wohnlage zeichnet sich durch eine angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen und einer sehr guten Infrastruktur aus.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Banken sowie weitere Dienstleister befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar. Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten, Schulen sowie verschiedenen Spiel- und Freizeitmöglichkeiten.
Pendler bevorzugen diese Wohnlage aufgrund der schnellen Erreichbarkeit des Weseler Bahnhofs.
Die Weseler Innenstadt mit ihrer attraktiven Fußgängerzone, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder dem Auto erreichbar. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Bundesstraße B58 und die Autobahn A3 sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und macht den Standort auch für Tagespendler besonders attraktiv.

Die Umgebung ist überwiegend von gewachsener Wohnbebauung geprägt. Neben Mehrfamilienhäusern finden sich Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser, wodurch ein angenehmes und familienfreundliches Wohnumfeld entsteht. Die Immobilie selbst befindet sich an einer verkehrsberuhigte Anliegerstraße mit Tempo-30-Regelung und bietet ein ruhiges Wohnklima.
Ein besonderer Pluspunkt ist die Nähe zu den Lippeauen, dem Aaper Busch sowie weiteren Grün- und Naherholungsflächen. Spaziergänge, Radtouren und zahlreiche Freizeitaktivitäten lassen sich direkt vor der Haustür genießen und bieten einen hohen Erholungswert.
Insgesamt verbindet diese Lage die Vorzüge einer ruhigen Wohnstraße mit einer ausgezeichneten Nahversorgung und einer guten Verkehrsanbindung – ideale Voraussetzungen für eine ausgezeichnete Vermietbarkeit der einzelnen Wohnungen.

Jennifer Berndsen
Tel. 0281-75 55
info@berndsen.de



Großzügiges Grundstück



...mit Obstbäumen

Jennifer Berndsen

Tel. 0281-75 55

info@berndsen.de



Historisches Treppenhaus



Dachterrasse 2.OG

Jennifer Berndsen

Tel. 0281-75 55

info@berndsen.de



Ausblick Grundstück



Tunnel-Durchfahrt

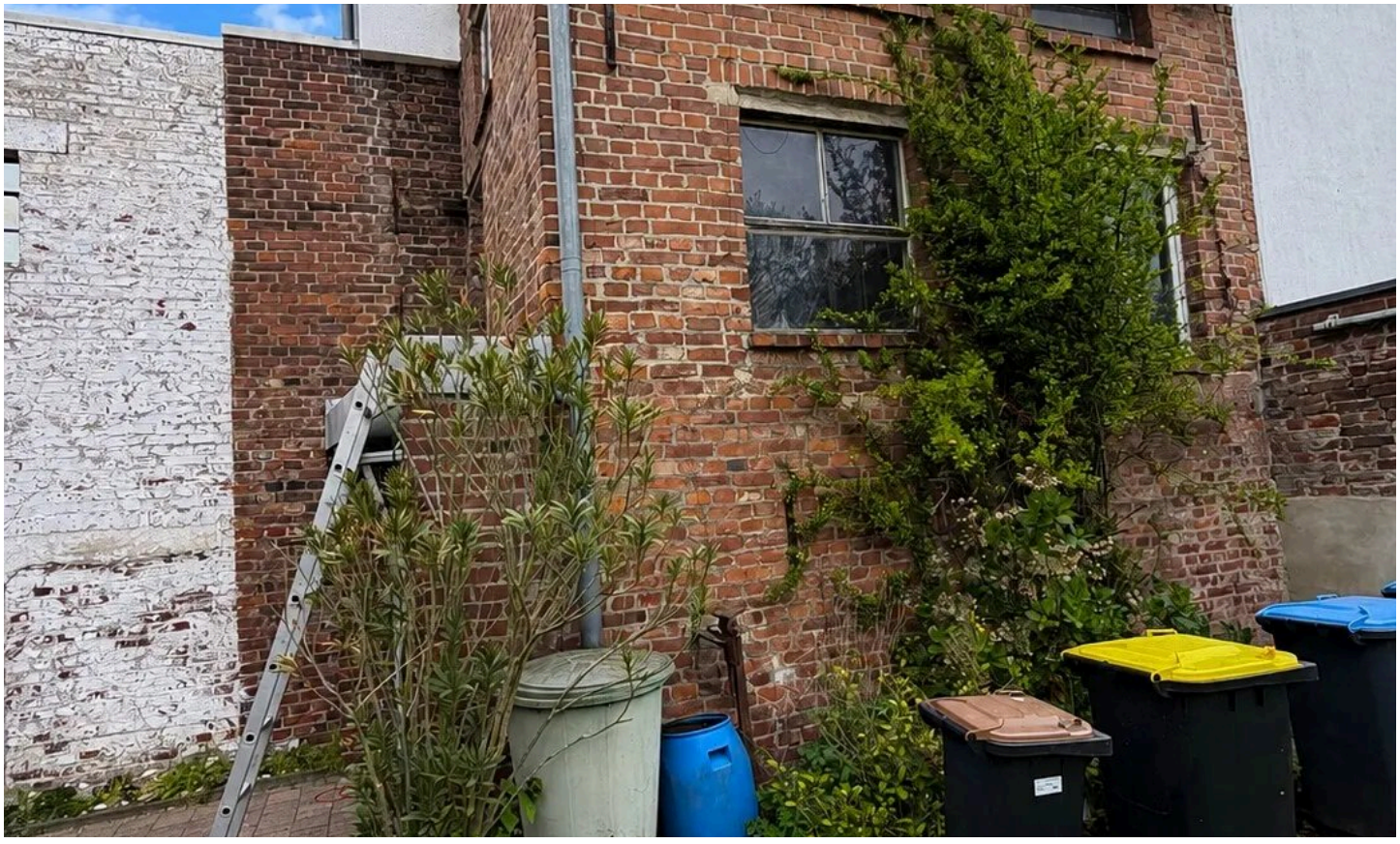
Jennifer Berndsen

Tel. 0281-75 55

info@berndsen.de



Etagen- WC



Nebengebäude/ Garae

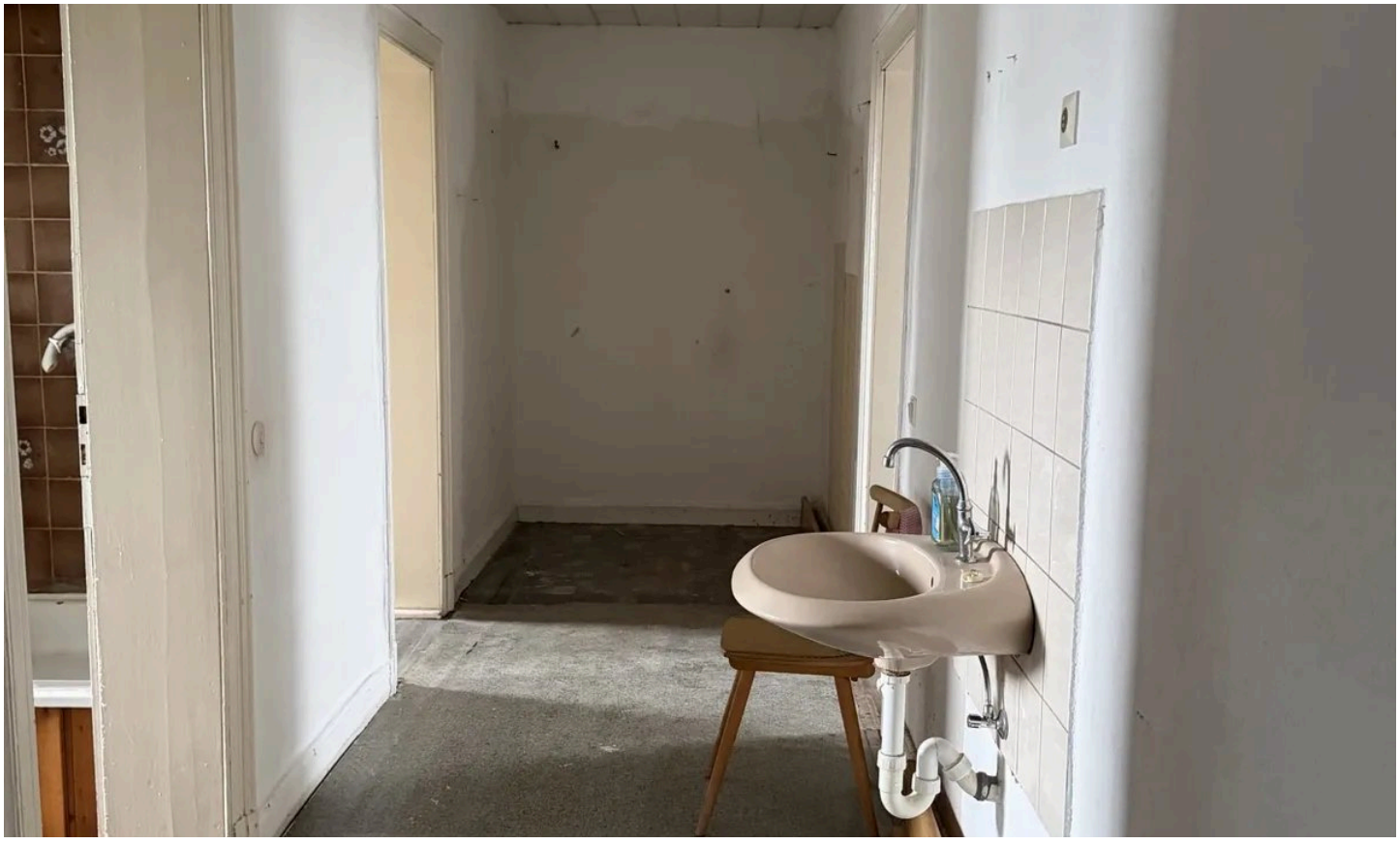
Jennifer Berndsen

Tel. 0281-75 55

info@berndsen.de



Bad Dachgeschoss

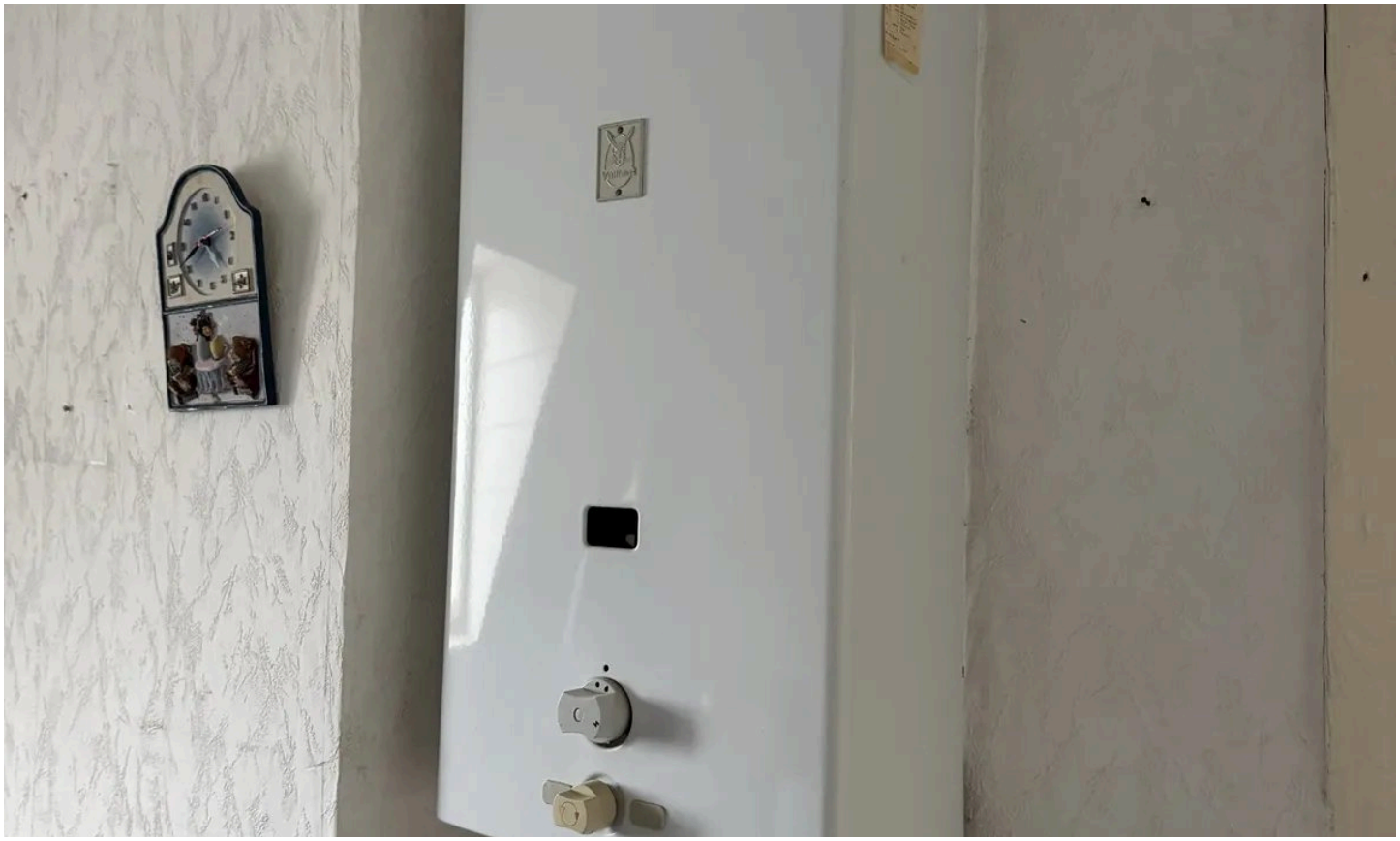


Flur Dachgeschoss

Jennifer Berndsen

Tel. 0281-75 55

info@berndsen.de



Separate Erdgasthermen



Gas-Heizkörper

Jennifer Berndsen

Tel. 0281-75 55

info@berndsen.de



Gaszähler

Jennifer Berndsen

Tel. 0281-75 55

info@berndsen.de

Ausstattung

— ° Erdgas- Etagen- Heizungen

— ° großzügiges Grundstück (rd. 1.000 qm)

— ° 4 bzw. 5 Wohneinheiten insgesamt

— ° Vollunterkellerung

— ° Oberböden Holzbalken/ Pliester

— ° Bäder teilweise mit Badewanne und Dusche

— ° gute Grundrissgestaltung

— ° hohe Decken

— ° Oberböden: Holzdielen, Teppich, Laminat

— ° teilweise Kunstoff- ISO- Fenster aus den 80er Jahren

— ° historisches Treppenhaus

— ° top erhaltene Außenfassade

— ° Stellplätze vor dem Haus

Sonstiges

Aufteilung:
Erdgeschoss:
Wohnung 1
Wohnung 2
1.Obergeschoss: Wohnung 3
2.Obergeschoss: Wohnung 4
Dachgeschoss: Wohnung 5

Das Haus steht komplett leer!

Jennifer Berndsen
Tel. 0281-75 55
info@berndsen.de



Ihr Ansprechpartner

Jennifer Berndsen

Immobilien Berndsen

Telefon: 0281-75 55

E-Mail: info@berndsen.de

Diese Immobilie online