DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20048-P2049

46487 WESEL

Ein Haus für die ganze Familie- mit 2 Balkonen und Garten

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 155 m²	ca. 206 m²	6,5	225.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**225.000 €**
Wohnfläche	**ca. 155 m²**
Zimmer	**6,5**
Nutzfläche	**ca. 46 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 206 m²**
Verfügbar ab	**nach Vereinbarung**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**1982**
Baujahr	**1949**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Ja**
Etagen	**2**
Schlafzimmer	**5**
Badezimmer	**2**
Wohneinheiten	**1**
Balkone	**2**

Bad mit	**Dusche, Wanne**
Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen**
Rollladen	**Ja**
Wasch-/Trockenraum	**Ja**
Dachboden	**Ja**
Käuferprovision	**3.57 %**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**17.07.2036**
Ausstellungsdatum	**17.07.2026**
Endenergiebedarf	**300 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**H**
Wärmewert	**300 kWh/(m²a)**
Wesentlicher Energieträger	**Öl**
Befeuerungsart	**Öl**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

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

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



Diele

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Wohnhaus in Wesel-Büderich beeindruckt durch sein Raumangebot und seinen besonderen Charakter. Auf zwei Vollgeschossen bietet es vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ist damit ideal für Familien, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach schätzen. Das Haupthaus, ursprünglich aus dem Jahr 1949, wurde in den 1980er Jahren erweitert und aufgestockt. Mit der letzten umfassenden Modernisierung im Jahr 1982 bietet es eine solide Grundlage für individuelle Gestaltungsideen, um ein persönliches Zuhause zu schaffen.Im Erdgeschoss überzeugt das Haus mit einem großzügigen Raumangebot. Ein separater Büroraum bietet sich ideal für das Homeoffice an. Die große Küche und das Wohnzimmer haben direkten Zugang zur Terrasse und schaffen so eine schöne Verbindung zum Garten.
Mit insgesamt vier Schlafzimmern, einem Büro und weiteren Wohnräumen bietet das Haus zahlreiche Möglichkeiten für das Familienleben, Gäste oder das Arbeiten von zu Hause. Zwei Badezimmer befinden sich auf den beiden Hauptgeschossen, ein weiteres mit Dusche im Keller.
Das Obergeschoss bietet zwei Balkone, die zusätzliche Freisitze schaffen und unterschiedliche Perspektiven auf die Umgebung eröffnen, darunter einen Blick in Richtung Kirchturm, der das Gefühl eines Stadthauses vermittelt.
Der Außenbereich ist ein echtes Highlight. Eine großzügige, überdachte Terrasse verbindet das Haus mit dem pflegeleicht angelegten Garten, der nach Südwesten ausgerichtet ist. Diese geschützte Lage verleiht ihm den Charakter eines idyllischen Innenhofs, ideal für entspannte Stunden im Freien.
Das Kellergeschoss bietet mit einem separaten Außeneingang und einem Partykeller mit Bar viel Platz für gesellige Abende und Hobbys. Das Dachgeschoss, erreichbar über eine Bodeneinschubtreppe, bietet durch eine vorhandene Dachgaube viel Tageslicht und interessante Nutzungsmöglichkeiten für die Zukunft.
Die Immobilie wird durch eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2009 beheizt und verfügt über Kunststoff-Isolierglasfenster. Eine Garage kann zusätzlich angemietet werden.
Dieses Haus zeichnet sich durch sein außergewöhnliches Raumangebot, seine vier Schlafzimmer, das Büro, den Keller mit Bar, zwei Balkone und den charmanten Garten aus. Es bietet die Mög-

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

lichkeit, Räume und Ausstattung nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und weiterzuentwickeln, wobei das Gefühl eines Stadthauses mit dem Charme eines dörflichen Umfelds verbunden wird. Ein Haus mit Potenzial in bester Nachbarschaft!

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

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße im beliebten Weseler Ortsteil Büderich.
Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, wenig Durchgangsverkehr und einer angenehmen, familienfreundlichen Nachbarschaft. Die Straße ist als Tempo-30-Zone ausgebaut und bietet ein ruhiges Wohnambiente.
Die Nahversorgung ist hervorragend: Ein Supermarkt, eine Bäckerei, eine Apotheke sowie Ärzte sind innerhalb weniger Gehminuten erreichbar. Auch ein Kindergarten und die Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Standort besonders attraktiv für Familien. Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Schritte entfernt und gewährleistet eine gute Anbindung an die Weseler Innenstadt und den Bahnhof. Das Zentrum von Alpen ist ebenfalls in wenigen Autominuten erreichbar.
Der historische Ortskern von Büderich mit seinem gewachsenen Charakter befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.
Die Straße, in der sich die Immobilie befindet gehört zum Bereich der historischen Siedlung Neu-Büderich, deren städtebauliches Erscheinungsbild bis heute erhalten wird und den besonderen Charme des Wohnquartiers prägt.
Die Hansestadt Wesel ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Über die Bundesstraßen B58 und B8 sowie die Autobahnen A3 und A57 besteht zudem eine gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung z.B. nach Köln / Nimegen.
Naturliebhaber profitieren von der Nähe zum Rhein sowie den weitläufigen Wiesen- und Deichlandschaften des Niederrheins. Zahlreiche Rad- und Spazierwege, Tennisanlage sowie Naherholungsgebiete laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein und unterstreichen die hohe Wohnqualität dieses Standortes.

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



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit TErrassenaustritt

Jennifer Berndsen

Tel. 0281-75 55

info@berndsen.de



Separate Wohnküche



...mit Terrassenaustritt

Jennifer Berndsen

Tel. 0281-75 55

info@berndsen.de



Garten



Garten

Jennifer Berndsen

Tel. 0281-75 55

info@berndsen.de



Terrasse



Kelleraußentreppe

Jennifer Berndsen

Tel. 0281-75 55

info@berndsen.de



Blick in den Garten



Büro im Erdgeschoss

Jennifer Berndsen

Tel. 0281-75 55

info@berndsen.de



Büro im Erdgeschoss



Badezimmer im Erdgeschoss

Jennifer Berndsen

Tel. 0281-75 55

info@berndsen.de



Badezimmer im Erdgeschoss



Holztreppe zum Obergeschoss

Jennifer Berndsen

Tel. 0281-75 55

info@berndsen.de



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Jennifer Berndsen

Tel. 0281-75 55

info@berndsen.de



Kinderzimmer 2



Badezimmer im Obergeschoss

Jennifer Berndsen

Tel. 0281-75 55

info@berndsen.de



Wohnraum im OG mit Balkonaustritt



Kleiner Balkon

Jennifer Berndsen

Tel. 0281-75 55

info@berndsen.de



Schlafzimmer mit Balkonaustritt



Großer Balkon

Jennifer Berndsen

Tel. 0281-75 55

info@berndsen.de



Blick auf die Kirche

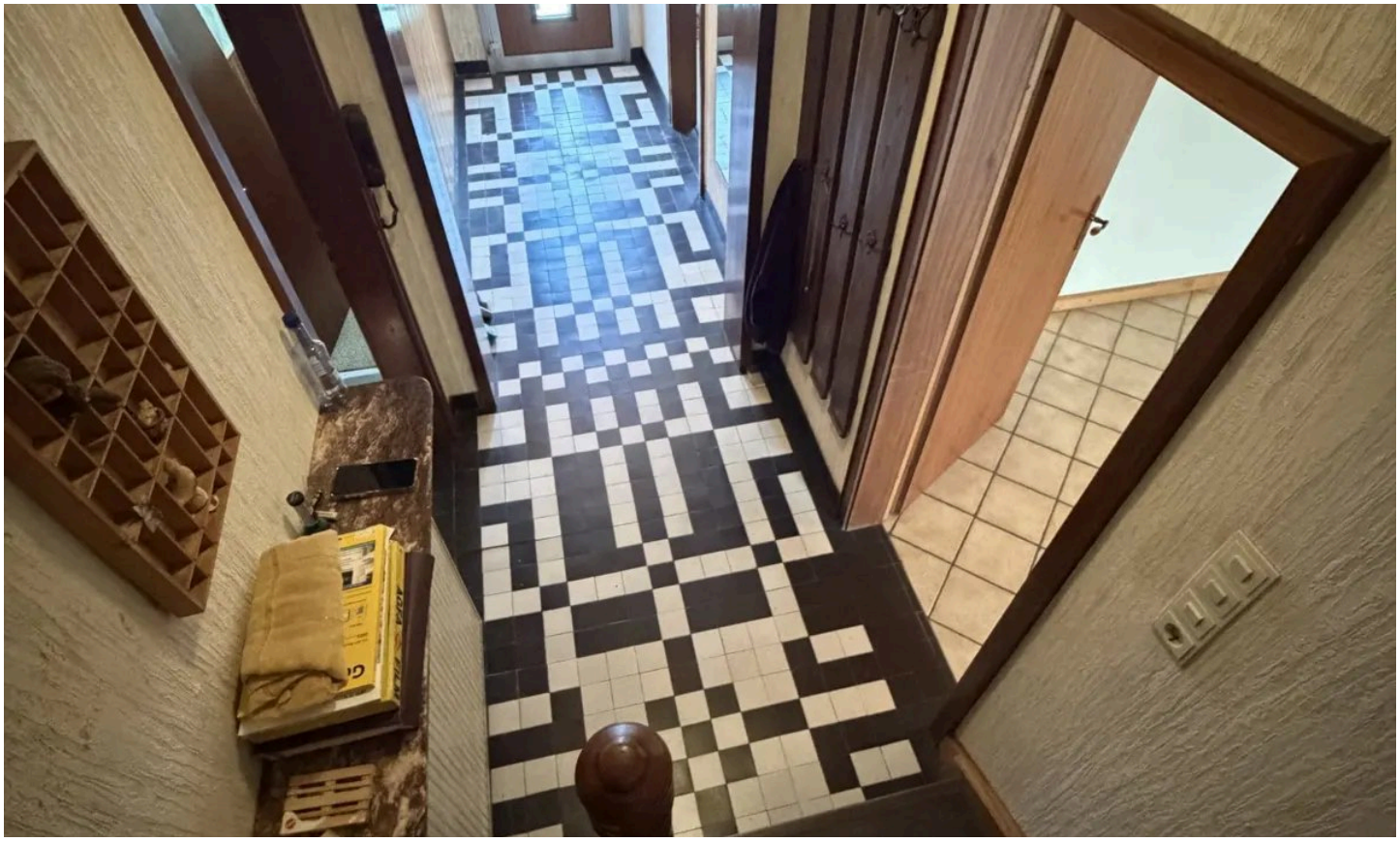


Schlafzimmer

Jennifer Berndsen

Tel. 0281-75 55

info@berndsen.de



Toller Altbaucharme

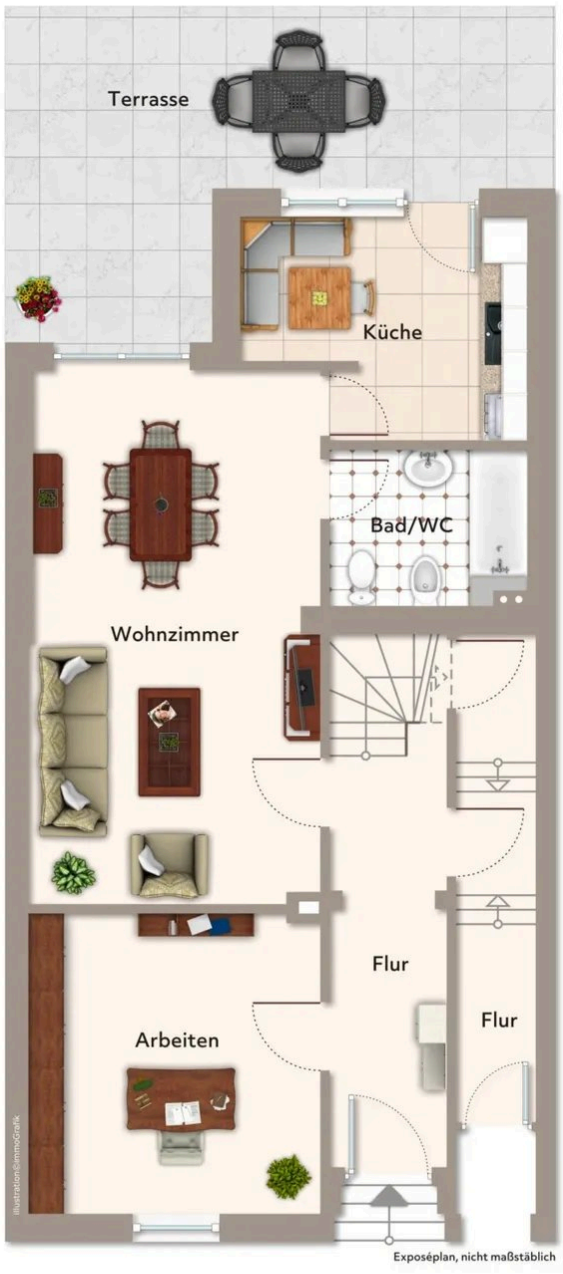


Gartenansicht

Jennifer Berndsen

Tel. 0281-75 55

info@berndsen.de



Grundriss: Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

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



Obergeschoss

Grundriss: Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

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

Ausstattung

— ° 2- geschossige Massivbauweise

— ° Vollunterkellerung

— ° Haupthaus aus dem Jahr 1949, Erweiterung und letzte Modernisierung 1982

— ° Oberböden teilweise Fliesen, Textil, PVC

— ° Kelleraußeneingang

— ° Ausrichtung Garten: Süd- West- Lage

— ° Dachgeschoss/ Dachboden nicht ausgebaut

— ° insgesamt 4 Schlafzimmer

— ° Beheizung: Ölzentralheizung aus dem Jahr 2009

— ° separate großzügige Küche mit Ausblick/ Austritt Terrasse

— ° großzügige überdachte Terrasse/ Veranda- neu gepflastert vor ca. 15 Jahren

— ° Badezimmer im Erdgeschoss sowie Obergeschoss

— ° Kunstoff- ISO- Fenster (Bj.1978) - teilweise elektrisch bedienbare Rollläden

— ° Kellerbar

— ° 2 Rückschlagventile

— ° Obergeschoss mit zwei Zugängen zum Balkon

— ° pflegeleichter Garten

— ° Garage direkt am Gebäude kann angemietet werden

Sonstiges

Aufteilung:
Erdgeschoss:
Arbeitszimmer, Wohnzimmer mit Terrassenaustritt, Badezimmer, Küche mit Terrassenaustritt, Terrasse und Garten
Obergeschoss:
Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Badezimmer, Wohnraum mit Austritt zu dem kleinen Balkon, Elternzimmer mit Austritt zu dem großen Balkon
Spitzboden: begehbar über eine Bodeneinschubtreppe mit vielen Fenstern und Dachgaube
Kellergeschoss:
Partykeller mit Bar und dahinter liegender Küche/Waschküche, Badezimmer mit Dusche, Vorräte, Werken, Heizkeller

Zwischenverkauf vorbehalten.
Alle Objektinformationen haben wir vom Eigentümer erhalten.
Eine eingehende Prüfung war leider nicht möglich.
Wir verwenden KI.

Sie haben Interesse an dieser besonderen Immobilie?
Nehmen Sie einfach Kontakt zu uns auf.
Gerne stehen wir Ihnen auch am Wochenende telefonisch zur Verfügung: 0177- 8932 804.

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