

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG mit Garage und Loggia in ruhiger Lage von Wesel-Büderich - sofort bezugsfrei!

Etagenwohnung / Kauf

Allgemeine Informationen

Allgemein

Objekt-Nr:	50827
Adresse:	Gartenstr. 27 DE-46487 Wesel Büderich Deutschland

Preise

Kaufpreis:	149.000,00 EUR
Courtage / Provision:	3,9 % Käufercourtage inkl. 19 % MwSt.
provisionspflichtig:	ja

Flächen

Wohnfläche:	ca. 69 m ²
Zimmerzahl:	3
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl Schlafzimmer:	2
Anzahl separater WC's:	2
Anzahl Balkons:	1
Stellplatzfläche:	ca. 13 m ²
Stellplatzart:	Garage
Kellerfläche:	ca. 12 m ²

Ausstattung

Art der Ausstattung:	normal
Gesamtetagenzahl:	3
Heizungsart:	Zentralheizung
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat, Parkett
Küche:	Einbauküche
Badezimmer:	mit Dusche
Keller:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd

Verglasung:	doppelt verglast
Rollladen:	ja
Fensterladen:	Kunststoff
Rollladen (Art):	Kunststoff, elektrisch

Zustandsangaben

Baujahr:	1972
Bauphase:	Bau abgeschlossen

Verwaltung

verfügbar ab:	ab sofort
----------------------	-----------

Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	E
erstellt am:	22.10.2019
gültig bis:	21.10.2029
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 135,1 kWh/(m²a)
Verbrauchskennwert für Heizung:	ca. 135,1 kWh/(m²a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	nein

Beschreibung im Detail

Willkommen in dieser schönen 3-Zimmer-Eigentumswohnung, die durch ihre praktische Raumaufteilung und zahlreiche Extras besticht.

Das Baujahr der Immobilie ist 1972, sie wurde stets gepflegt und modernisiert.

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei.

Highlights auf einen Blick:

- Garage: ca. 15 m², inklusive – ideal für Ihr Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum.
- Gemütliche Loggia/Balkon: ca. 5,41 m² – perfekt für entspannte Stunden im Freien.
- Eigener Kellerraum: ca. 12 m² – zusätzlicher Stauraum für Ihre persönlichen Dinge.
- Gemeinschafts-Waschkeller & Trockenraum: praktische Einrichtungen im Kellerbereich.

- inklusive Einbauküche: sofort einsatzbereit.
- Böden: Parkett im Wohnzimmer, Laminat in den Schlafräumen, Küche u. Flur, Fliesen im Bad u. Gäste-WC.
- Fenster: Wurden in den Jahren 2003 und 2009 erneuert. Die Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet.
- Neue Wasserleitungen in den Bädern (ca. 2019) u. in der Küche (ca. 2005)
- Heizung: Kessel wurde im Jahr 2004 erneuert, für effiziente Wärme.

Die auf eventuelle Mieter umlagefähigen Kosten belaufen sich inkl. Heiz- u. Wasserkosten zur Zeit auf 1.655,98 €

Die nicht umlagefähigen Kosten inkl. Rücklagenzuführung (690,00 € p.a.) und Hausverwaltungskosten (284,89 €) belaufen sich z. Z. auf 1.075,94 €.

Die bisher angesparte Rücklage für die Wohnung beträgt 4.257,59 € (laut Auskunft der Hausverwaltung, Stand: Ende 2024).

Diese Wohnung verbindet Komfort, Funktionalität und eine attraktive Lage – ein perfektes Zuhause für alle, die das Besondere suchen.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf:

Riedel Immobilien, Edith Riedel: Mobil 0172-2807700

Hinweis:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Der Makler übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der genannten Informationen.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen? Rufen Sie an:

Edith Riedel Tel.: 02871-7700 oder Mobil: 0172-2807700

Beschreibung der Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Gegend von Wesel-Büderich, ideal für Familien, Paare oder Singles, die Wert auf Komfort und eine angenehme Nachbarschaft legen.

Adresse: Gartenstr. 27 in 46487 Wesel-Büderich

Beschreibung der Ausstattung

Raumaufteilung: Die Wohnung im 1. Obergeschoss bietet ein helles Wohnzimmer, 2 gut geschnittene Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer, ein Gäste-WC sowie die schöne Loggia, die zum Verweilen einlädt.

Die Einbauküche ist bereits vorhanden und ermöglicht einen sofortigen Einzug.

Zur Wohnung gehört ein ca. 12 m² großer, eigener Kellerraum.

Galerie



Balkonansicht



Balkonansicht



Balkonansicht



Balkon



Seitenansicht



Seitenansicht



Eingangsseite



Eingangsseite



Flur



Flur



Flur



Wohnzimmer



Küche



Elternzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Flur vorm Bad



Bad



Gäste-WC



Waschkeller



Trockenraum



Gerätezellerraum



Gasanschluss



Spitzboden



Spitzboden



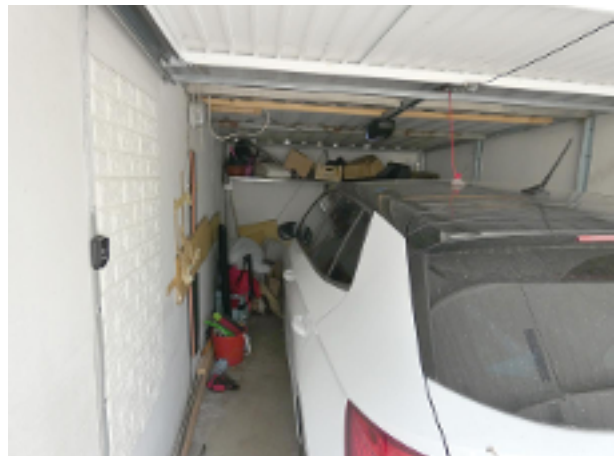
Spitzboden



Zentral-Gasheizung

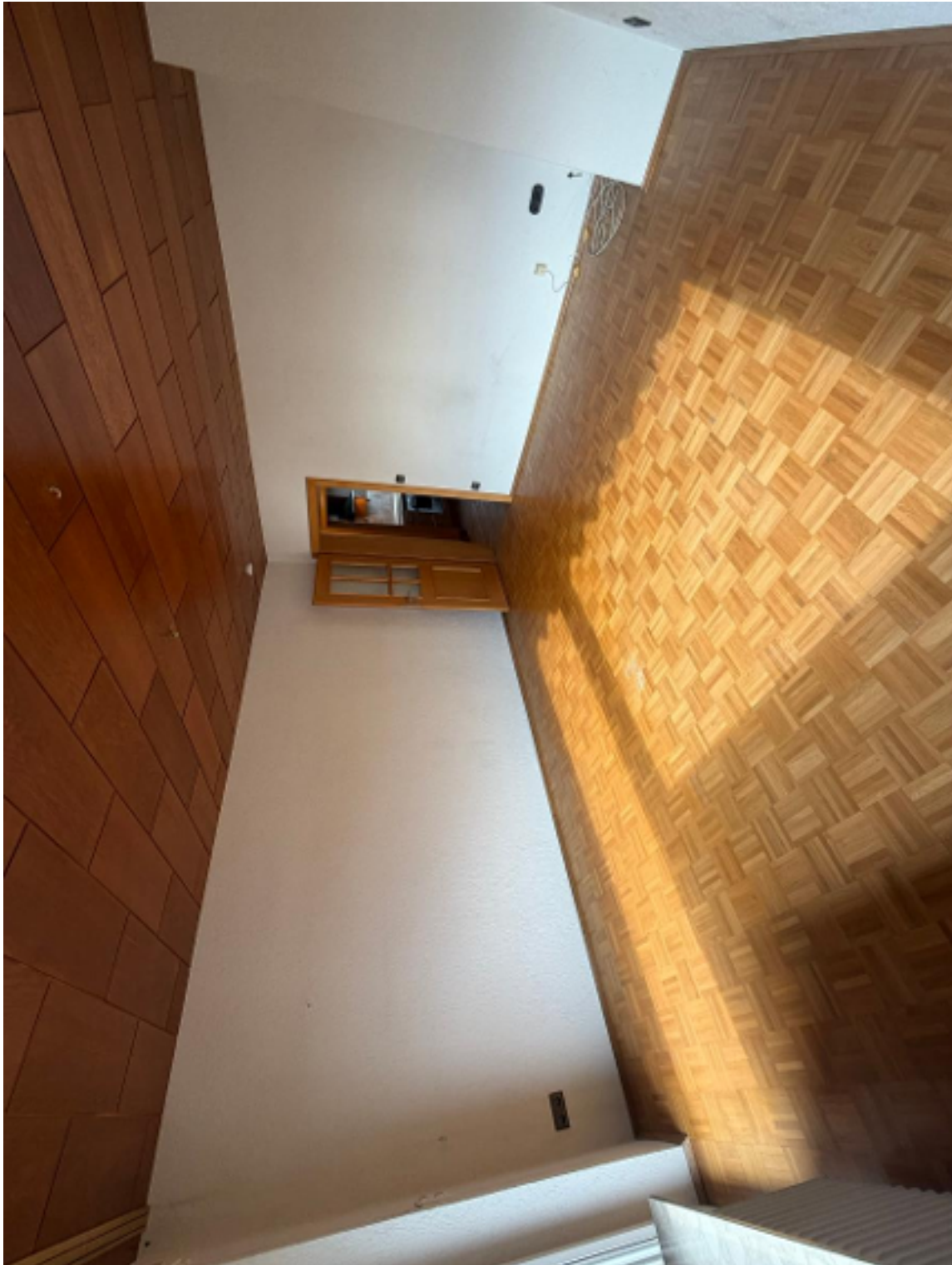


Garagenhof



Garage

Wohnzimmer



Elternzimmer



Grundriss



Agentur

Das Angebot wird betreut von

Firma:	Riedel Immobilien
Adresse:	In den Gärten 49 b DE-46395 Bocholt Deutschland
Aufsichtsbehörde:	Ordnungsamt Kreis Borken · Burloer Str. 93 · 46325 Borken
Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):	Gewerbeerlaubnis nach § 34c vom 16.05.2011 bei der Stadt Bocholt.
USt-IdNr:	DE 124232057
Vertretungsberechtigter:	Andreas Riedel
Webseite:	www.riedel-immobilien.info

Ihr Ansprechpartner

Name:	Edith Riedel
Telefon:	+49 (0) 28 71 - 77 00
Mobiltelefon:	+49 (0) 172 - 280 77 00
Fax:	0 28 71-23 23 51
E-Mail:	riedel-immobilien@web.de