

EXPOSÉ

Diese wunderschöne, helle Wohnung mit Balkon wartet auf nette, neue Bewohner.



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 46487 Wesel / Büderich
Baujahr: 1999
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 97 m²
Nebenkosten (ca.): 230,- €
Warmmiete (ca.): 950,- €
Etage: 1
Anzahl Etagen: 1

**Kaltmiete
€ 720,-**

> Etagenwohnung
> Wesel / Büderich
> 3 Zimmer

> 97 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001531



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	46487 Wesel / Büderich
Baujahr	1999
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	97 m ²
Kaltmiete	720,- €
Nebenkosten (ca.)	230,- €
Warmmiete (ca.)	950,- €
Kaution	2.160,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	1
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	82,40 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-09-05
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1999
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	nein
Ausstattung	GEHOBEN
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.05.2026

Objektbeschreibung:

Diese wunderschöne, helle Wohnung mit Balkon in der 1. Etage wartet auf nette, neue Bewohner.

Die Wohnung umfasst 97 qm und befindet sich in einem gepflegten

Mehrfamilienhaus. Vom Flur aus erreichen Sie alle Räume: das große Kinderzimmer, das Elternschlafzimmer und das innenliegende Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Die Diele führt ins äußerst geräumige Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und in die Küche, ebenfalls mit Zugang zum Balkon. Zusätzlich gibt es ein zweites Tageslichtbad mit Dusche. Im Flur befindet sich ein praktischer eingebauter Wandschrank mit viel zusätzlichem Stauraum.

Im Keller gibt es einen separaten Kellerraum sowie den direkten Anschluss für eine Waschmaschine.

Zu dem Haus gehört ein eigener kleiner Spielplatz, auf dem Ihre Kinder gern spielen können.

Ausstattung:

Die Böden im Kinderzimmer und Schlafzimmer wurden mit Laminat versehen, die übrigen Böden sind vollständig gefliest. Im ersten Badezimmer befinden sich ein Handwaschbecken, eine Toilette, eine Badewanne, eine Dusche und eine Handtuchheizung. Im zweiten Bad gibt es eine Dusche, eine Toilette, ein Handwaschbecken, Fenster zur guten Belüftung und eine Handtuchheizung.

Die Fenster sind mit Rollläden versehen; zur weiteren Beschattung befindet sich über dem Wohnzimmerfenster eine Markise.

Das Haus verfügt über einen Glasfaseranschluss.

Ein Hausmeister kümmert sich liebevoll um die Pflege der Außenanlage und eine Reinigungsfirma um das Treppenhaus.

Lagebeschreibung:

Der linksrheinische Stadtteil Büderich liegt in der niederrheinischen Tiefebene. Der Rhein bildet im Norden und Nordosten die Grenze zum übrigen Gebiet der Stadt Wesel. Im Süden grenzt Büderich an die Rheinberger Ortsteile Wallach und Borth, im Südwesten an den Alpener Ortsteil Menzelen. Der westlich von Büderich gelegene Ortsteil Ginderich grenzt im Südwesten an den Xantener Ortsteil Birten und das Naturschutzgebiet Bislicher Insel.

Folgende Buslinien fahren durch Büderich bzw. Ginderich:

Schnellbus 6 Wesel - Ginderich - Birten - Xanten
Schnellbus 7 Wesel - Büderich - Alpen - Issum - Geldern
Regionalbus 66 Wesel - Büderich - Ginderich - Birten - Xanten
Regionalbus 67 Wesel - Büderich - Ginderich - Menzelen - Alpen - Issum - Geldern
Regionalbus 68 Wesel - Büderich - Borth - Ossenberg - Rheinberg - Moers
Regionalbus 37 Wesel - Büderich - Alpen - Sonsbeck - Kevelaer
Über diese Linien ist Büderich mit den nächstgelegenen Bahnhöfen in Wesel und Alpen verbunden.

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Wesel / Büderich
- > 3 Zimmer

- > 97 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001531



Die nächstgelegenen Flughäfen sind der Flughafen Niederrhein in etwa 35 km Entfernung und der Flughafen Düsseldorf in etwa 57 km Entfernung.

Quelle Wikipedia

Sonstiges:

Bitte geben Sie uns bei Kontaktaufnahme per Email Ihre Rufnummer (tagsüber) an.

Gerne vereinbaren wir im Nachgang mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin, um Ihnen diese Immobilie vor Ort zu präsentieren. Haben Sie jedoch bitte dafür Verständnis, dass wir im Vorfeld einer Besichtigung eine Selbst- und einen Nachweis einer Schufa Auskunft benötigen.

Eine "saubere" SCHUFA ist Voraussetzung für einen Mietvertrag.

Hinweis:

Ihre zuständige Ansprechpartnerin ist Frau Heike Kawohl, selbstständige Maklerin.

Telefonnummer: 0177-6471712

Die Objektdaten beruhen auf den Angaben des Eigentümers. Daher übernehmen wir für die Vollständigkeit und Richtigkeit keine Haftung.

Objektbilder:



Wohnzimmer



Küche



Wohnzimmer



Schlafzimmer

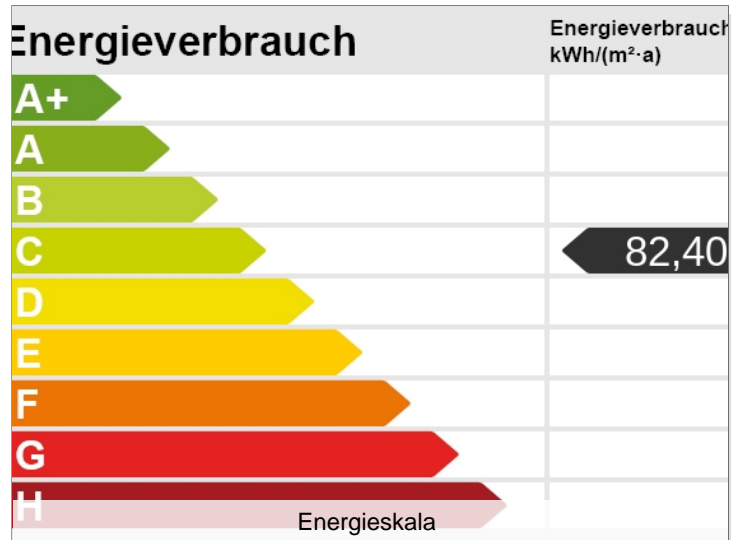
Immobilien-Partner Rhein-Ruhr

Kurt-Schumacher-Str. 228 - 46539 Dinstaken - T 02064 456658-0
info@mustermann-immobilien.de - www.mustermann-immobilien.de

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Wesel / Büderich
- > 3 Zimmer

- > 97 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001531



Balkon 2



Balkon 1



Schlafzimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Wesel / Büderich
- > 3 Zimmer

- > 97 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001531



2. Badezimmer



Kinderzimmer



2. Badezimmer



1. Badezimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Wesel / Büderich
- > 3 Zimmer

- > 97 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001531



1. Badezimmer



Diele



Diele



Dielschrank

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Wesel / Büderich
- > 3 Zimmer

- > 97 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001531

