

EXPOSÉ

Wohnen mit vielen Möglichkeiten - Erdgeschosswohnung mit Garten, Wintergarten & Garage!



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 46483 Wesel

Baujahr: 1984

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 99 m²

Nutzfläche (ca.): 27 m²

Nebenkosten (ca.): 82,- €

Terrasse: ja

Garage: ja

Kaufpreis
€ 280.000,-

> Erdgeschosswohnung

> Wesel

> 3 Zimmer

> 99 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 25001608



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	46483 Wesel
Baujahr	1984
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	99 m ²
Nutzfläche (ca.)	27 m ²
Kaufpreis	280.000,- €
Nebenkosten (ca.)	82,- €
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	141,10 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2026-09-29
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1984
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Wintergarten	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	2,38 % vom Kaufpreis inkl. der gesetzlichen MwSt.

> Erdgeschosswohnung

> Wesel

> 3 Zimmer

> 99 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 25001608



Objektbeschreibung:

Viel Platz, ein eigener Garten und zusätzlicher Raum im Untergeschoss!

Diese attraktive Erdgeschosswohnung in einem gepflegten 3-Familienhaus im Weseler Stadtteil Schepersfeld bietet Ihnen ein komfortables Zuhause mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnung verfügt über drei Zimmer und wurde im Jahr 1999 durch einen großzügigen Wintergarten erweitert. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt in den Wintergarten, an den sich eine gepflasterte Terrasse anschließt. Über wenige Stufen erreichen Sie den tiefer gelegenen Gartenbereich, für den der Wohnung ein ausschließliches Sondernutzungsrecht zugeordnet ist - ideal zum Entspannen, für gesellige Stunden oder zum Spielen mit der Familie.

Die rund 84 m² Wohnfläche verteilen sich auf ein großzügiges Wohnzimmer mit Kaminofen, der insbesondere in der kalten Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre sorgt, eine Küche mit ausreichend Platz für eine Küchenzeile und eine kleine Frühstücksecke, zwei Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot.

Der lichtdurchflutete Wintergarten bietet darüber hinaus eine zusätzliche Fläche von rund 30 m². Da dieser unbeheizt ist, wird er entsprechend der zugrunde gelegten Wohnflächenberechnung lediglich zu 50 % als Wohnfläche berücksichtigt.

Ein besonderes Plus bietet der wohnlich ausgebauter Bereich im Untergeschoss. Hier stehen zwei Räume mit ca. 20 m² und 7 m² sowie ein zusätzliches Badezimmer zur Verfügung. Die Räume eignen sich beispielsweise hervorragend für größere Kinder, als Gäste- oder Hobbybereich oder als ruhiger Rückzugsort für konzentriertes Arbeiten im Homeoffice. Der Ausbau erfolgte in Eigenregie; die Flächen sind nicht in der ausgewiesenen Wohnfläche enthalten.

Eine eigene Garage direkt am Haus rundet dieses interessante Angebot ab und bietet zusätzlichen Komfort und praktische Stellmöglichkeiten.

Ausstattung:

Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren bereits in verschiedenen Bereichen renoviert und präsentiert sich insgesamt gepflegt.

Ein Teil der Fenster wurde im Jahr 2005 erneuert. Die übrigen Fenster stammen aus dem Baujahr des Hauses.

Im Flur sind die Wände mit hellem Holz verkleidet. Das Wohnzimmer und die Küche verfügen über integrierte Deckenspots, die für eine angenehme und gleichmäßige Beleuchtung sorgen. In den Wohn- und Schlafräumen wurde ein strapazierfähiger Vinylboden verlegt.

Das Tageslichtbad wurde bereits modernisiert und verfügt über eine großzügige, ebenerdige Dusche. Auch das separate Gäste-WC wurde renoviert und präsentiert sich modern und gepflegt.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Buderus-Gasheizung. Der Wintergarten ist unbeheizt. Eine durch den Wintergarten verlaufende Heizungsleitung gibt jedoch etwas Wärme an den Raum ab.

Die beiden wohnlich ausgebauten Räume im Untergeschoss sind hingegen beheizt. Auch das dortige Badezimmer mit Dusche wurde bereits modernisiert und zeitgemäß gestaltet.

Eine zur Wohnung gehörende Garage befindet sich direkt am Haus und bietet einen kurzen und bequemen Weg zur Wohnung.

Lagebeschreibung:

Wohnen in Wesel-Schepersfeld

Die Wohnung befindet sich im beliebten Weseler Stadtteil Schepersfeld. Die Lage verbindet ein angenehmes, gewachsenes Wohnumfeld mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Lebens.

Einkaufsmöglichkeiten, eine Apotheke, Ärzte sowie weitere Geschäfte und Dienstleistungen befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar. Auch eine Grundschule und Kindertagesstätten liegen im direkten Umfeld.

Ein weiterer Pluspunkt ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr. Der Weseler Bahnhof ist rund einen Kilometer entfernt und damit schnell erreichbar. Von hier bestehen gute Verbindungen in die umliegenden Städte und Regionen. Auch die Weseler Innenstadt mit ihren zahlreichen Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitangeboten ist nur etwa 1,3 Kilometer entfernt.

Gleichzeitig bietet Schepersfeld ein angenehm ruhiges Wohnumfeld und gute Möglichkeiten für Spaziergänge und Fahrradtouren. Die Kombination aus kurzen Wegen, guter Verkehrsanbindung und der Nähe zu verschiedenen Einrichtungen macht den Stadtteil zu einem attraktiven Wohnstandort.

Auch für Berufspendler ist die Lage interessant: Die A 3 sowie das überregionale Bundesstraßennetz sind mit dem Auto schnell erreichbar und ermöglichen eine gute Anbindung an das weitere Umland.

Sonstiges:

Einziehen und Wohlfühlen!

Nutzen Sie die Gelegenheit und machen Sie sich selbst ein Bild von dieser attraktiven Erdgeschosswohnung in Wesel-Schepersfeld.

> Erdgeschosswohnung

> Wesel

> 3 Zimmer

> 99 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 25001608



Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf. Wir stellen Ihnen unser ausführliches Exposé mit weiteren Fotos und den verfügbaren Objektunterlagen gerne zur Verfügung.

Im Anschluss vereinbaren wir gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen, bei dem Sie sich vor Ort von den Vorzügen und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten dieser Immobilie überzeugen können.

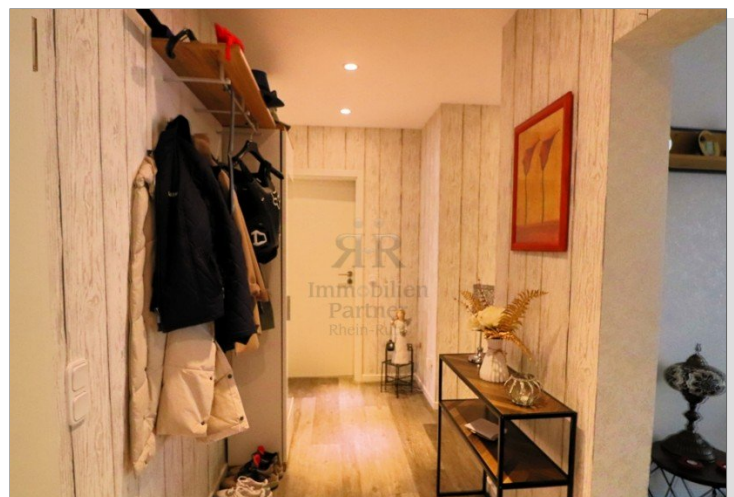
Der guten Ordnung halber machen wir darauf aufmerksam, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall die Verpflichtung zur Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von 2,38 %, inklusive 19 % MwSt. durch den Käufer zur Folge hat, fällig und zahlbar direkt nach Vertragsabschluss. Durch Ihre Objektanfrage bestätigen Sie diese Vereinbarung und erkennen die Zahlung der Maklercourtage an. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen wurde. (§ 656c BGB)

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

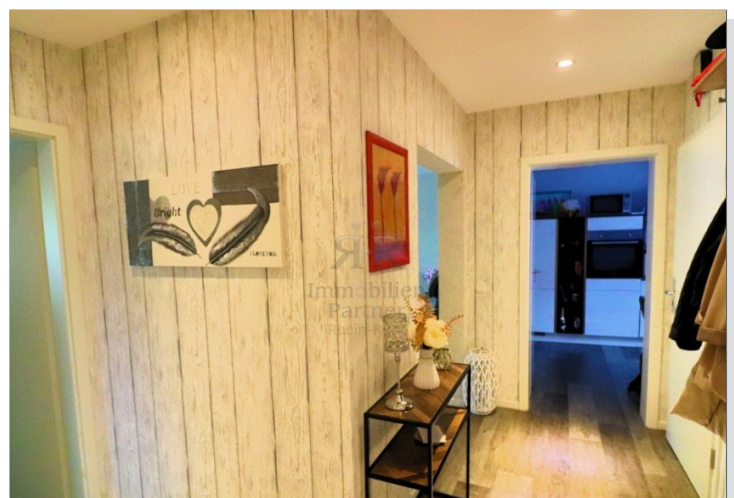
Objektbilder:



Aussenansicht



Flur



Flur



Aussenansicht

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Wesel

> 3 Zimmer

> 99 m² Wohnfläche

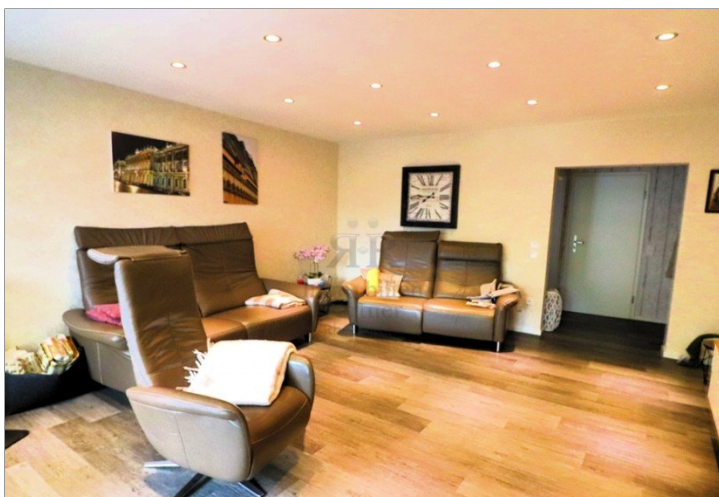
> Objektnummer: 25001608



Wohnzimmer



Wintergarten



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Wintergarten



2. Schlafzimmer

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Wesel

> 3 Zimmer

> 99 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 25001608



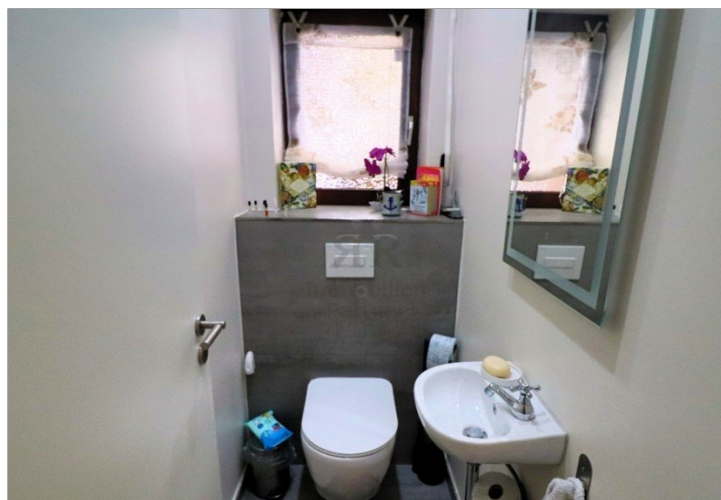
Küche



Bad



Küche



Gäste WC



Bad



Keller

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Wesel

> 3 Zimmer

> 99 m² Wohnfläche

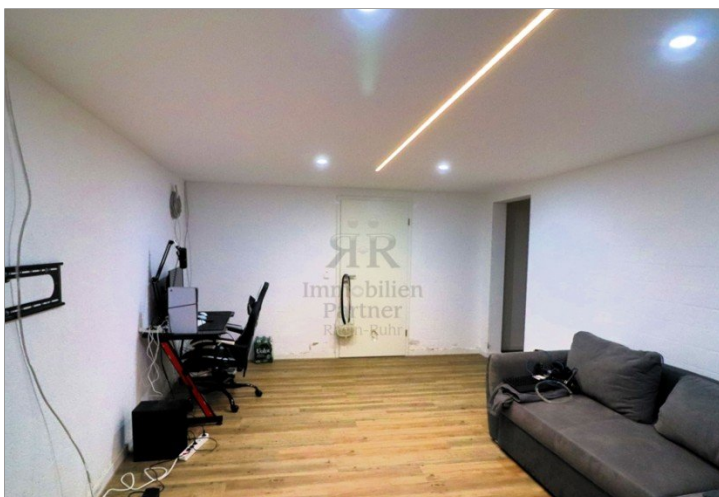
> Objektnummer: 25001608



Wohnraum Keller



Bad im Keller



Wohnraum Keller



Heizung



Bad im Keller



Terrasse

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Wesel

> 3 Zimmer

> 99 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 25001608



Garten



Rückansicht



Terrasse



Garten

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > 99 m² Wohnfläche
- > Wesel
- > Objektnummer: 25001608
- > 3 Zimmer



Ansprechpartner:

Frau Sabrina Hennig

Telefon: 004920644566583

E-Mail: anfrage@immopartner-rr.de

Firmendaten:**Immobilien-Partner Rhein-Ruhr**

Inh. Joachim Grabowsky
Kurt-Schumacher-Str. 228
46539 Dinslaken

T 02064 456658-0

F 02064 456658-9

M 0172 2440665

info@immopartner-rr.de

www.immopartner-rr.de

Vertretungsberechtigter: Joachim Grabowsky
 Berufsaufsichtsbehörde: Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483
 Wesel, Ordnungsamt
 Berufskammer: IHK Duisburg

Ihre Notizen: