

Exposé

Einfamilienhaus in Wesel

Provisionsfreies Zweifamilienhaus mit zwei baugleichen Wohnungen, Garten, Terrasse und Balkon



Objekt-Nr. OM-464942

Einfamilienhaus

Verkauf: **483.000 €**

Keramagstraße 13
46483 Wesel
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	330,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	136,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	75,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses modernisierte Zweifamilienhaus überzeugt durch eine klare Aufteilung, moderne Haustechnik und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie verfügt über zwei baugleiche Wohnungen mit jeweils ca. 68 m² Wohnfläche und bietet insgesamt ca. 136 m² Wohnfläche. Zusätzlich stehen ein nicht ausgebautes Dachgeschoss sowie ein großzügiger Keller zur Verfügung.

Ob als Kapitalanlage, Mehrgenerationenhaus oder zur Eigennutzung mit zusätzlicher Vermietung.

Beide Wohnungen sind optimal geschnitten und schaffen durch ihre baugleiche Aufteilung eine sehr gute Planbarkeit. Zur Ausstattung gehören unter anderem eine moderne Fußbodenheizung sowie eine effiziente Luft-/Wasser-Wärmepumpe.

Dadurch entsteht ein moderner Wohnkomfort mit Blick auf Energieeffizienz und zukünftige Heizkosten.

Im Zuge der Modernisierung wurden unter anderem die Trinkwasserleitungen sowie die Stromleitungen erneuert.

Zudem verfügen beide Wohnungen über neue Bäder mit ebenerdiger Dusche im Erdgeschoss und Obergeschoss.

Die Erdgeschosswohnung profitiert von einer Terrasse mit direktem Zugang zum Garten. Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über einen Balkon.

Das nicht ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzliche Nutz- und Abstellfläche. Der großzügige Keller erweitert die Immobilie um weitere praktische Lager- und Nutzungsmöglichkeiten.

Zusätzlich stehen zwei Stellplätze zur Verfügung. Eine Garage kann optional zusätzlich erworben werden.

Das Haus wird provisionsfrei angeboten und eignet sich besonders für Käufer, die eine moderne, solide und vielseitig nutzbare Immobilie suchen.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

Lage

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	58,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



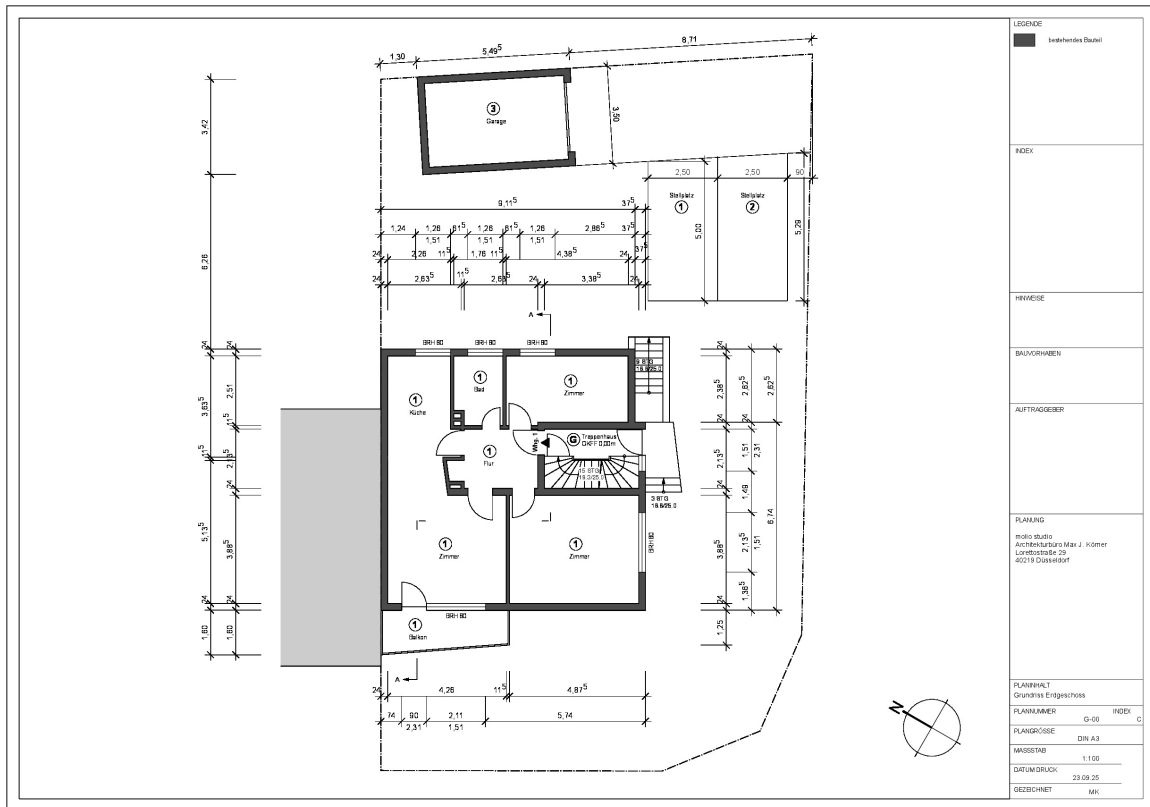
Badezimmer

Exposé - Galerie



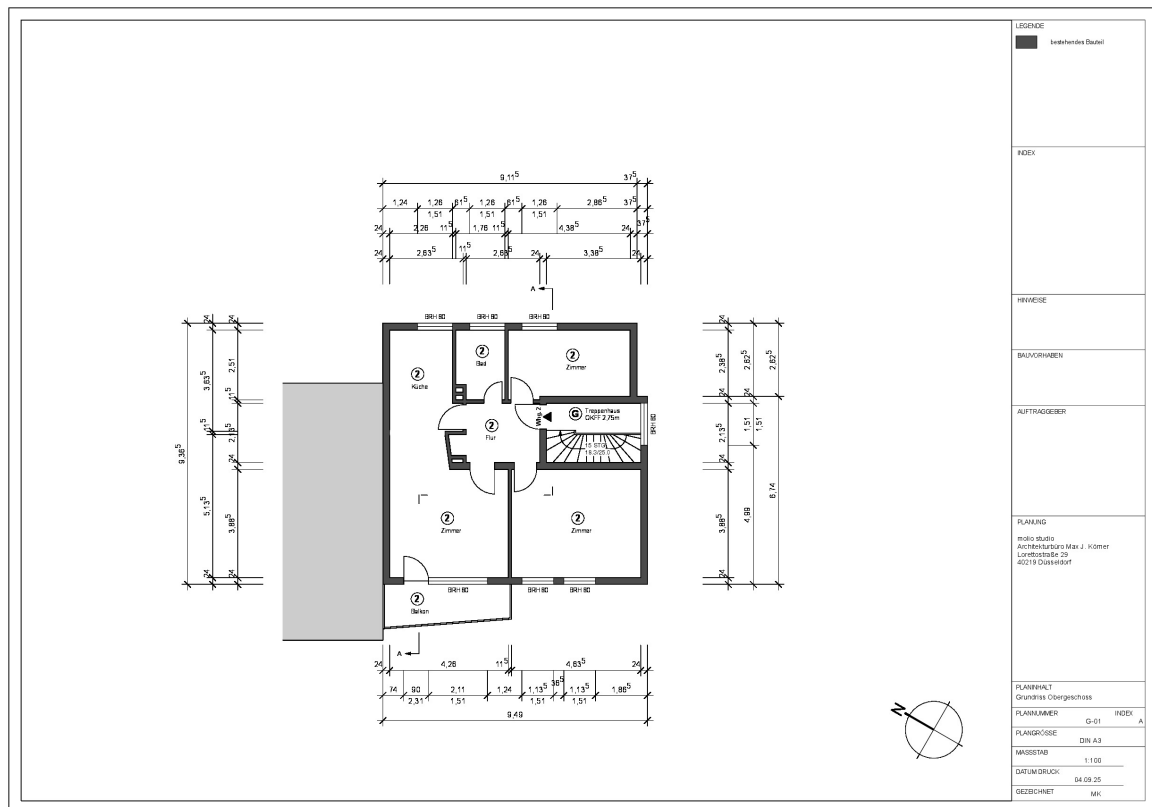
Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse



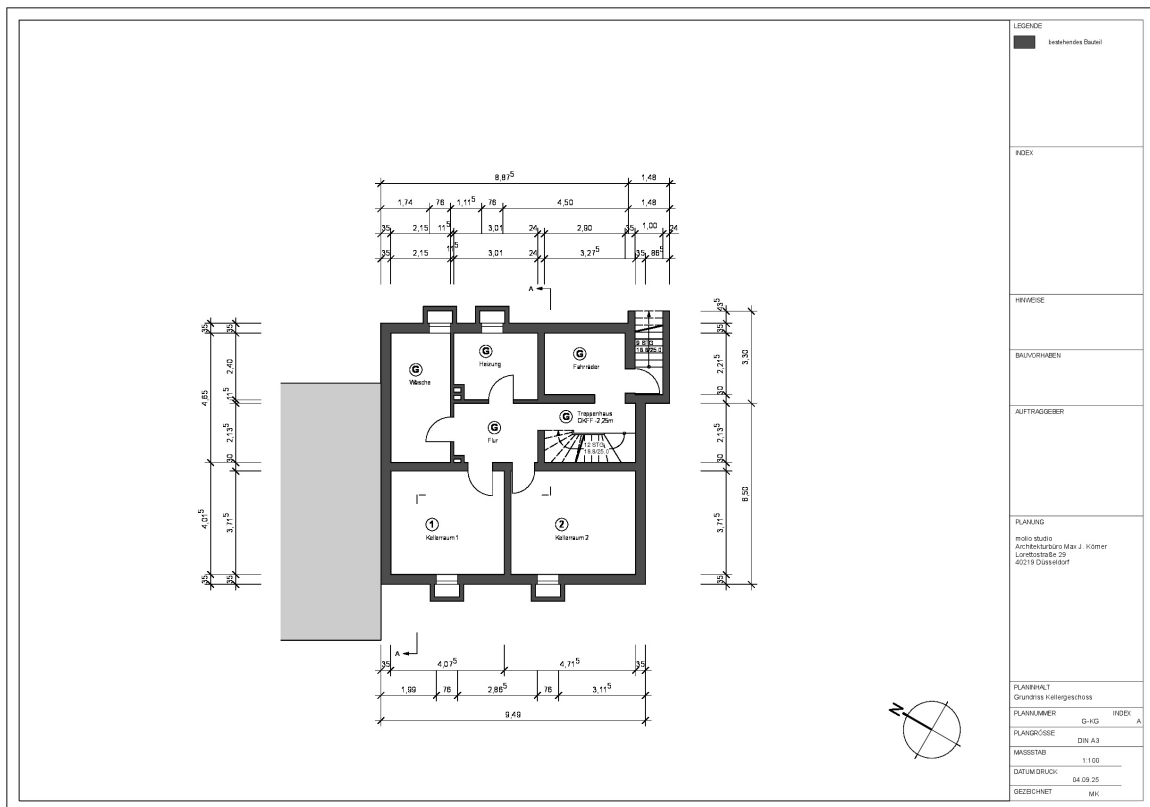
LEGENDE	<ul style="list-style-type: none"> ■ bestehendes Bauteil
INDEX	
HINWEISE	
BAUVORHABEN	
AUFTRAGGEBER	
PLANUNG	<p>medo studio Architekturbüro Max J. Kömer Lindendamm 29 40219 Düsseldorf</p>
PLANINHALT	Grundriss Erdgeschoss
PLANMAßSTAB	G-00 INDEX C
PLANGRÖßE	DIN A3
MAßSTAB	1:100
DATUM/DRUCK	29.09.25
GEBÜCHNET	MK

Exposé - Grundrisse



LEGENDE	 kitchen area
INDEX	
HINWEISE	
BAUVORHABEN	
AUFTRAGGEBER	
PLANUNG	<p>mllo studio Architekturbüro Max J. Kömer Lindendamm 29 40219 Düsseldorf</p>
PLANINHALT	Grundriss Obergeschoss
PLANNUMMER	G-01 INDEX A
PLANGROSSE	DIN A3
MASSSTAB	1:100
DATUM/DRUCK	04.09.25
GEZEICHNET	MK

Exposé - Grundrisse



LEGENDE	■ bestehendes Bauteil
INDEX	
HINWEISE	
BAUVORHABEN	
AUFTRAGGEBER	
PLANUNG	<p>mblo studio Architekturbüro Max J. Kömer Lindenstraße 29 40219 Düsseldorf</p>
PLANINHALT	Grundriss Kellergeschoss
PLANMAßSTAB	G:1/2 INDEX: A
PLANGRÖßE	DIN A3
MAßSTAB	1:100
DATUM/DRUCK	04.09.25
GEZEICHNET	MK

Exposé - Grundrisse

