

Voerde – Friedrichsfeld

Traumhaftes Wohnen auf ca. 204 m² Wohn-/Nutzfläche direkt am Wesel-Datteln-Kanal

CODE DU BIEN: 24174004



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 129 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.049 m²

CODE DU BIEN: 24174004 - 46562 Voerde – Friedrichsfeld

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24174004 - 46562 Voerde – Friedrichsfeld

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24174004
Surface habitable	ca. 129 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	8
Salles de bains	2
Année de construction	1963
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	549.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 195 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24174004 - 46562 Voerde – Friedrichsfeld

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	GAS
Certification énergétique valable jusqu'au	08.03.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	262.10 kWh/m²a
Classement énergétique	H

CODE DU BIEN: 24174004 - 46562 Voerde – Friedrichsfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 24174004 - 46562 Voerde – Friedrichsfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 24174004 - 46562 Voerde – Friedrichsfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 24174004 - 46562 Voerde – Friedrichsfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 24174004 - 46562 Voerde – Friedrichsfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 24174004 - 46562 Voerde – Friedrichsfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 24174004 - 46562 Voerde – Friedrichsfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 24174004 - 46562 Voerde – Friedrichsfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 24174004 - 46562 Voerde – Friedrichsfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 24174004 - 46562 Voerde – Friedrichsfeld

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

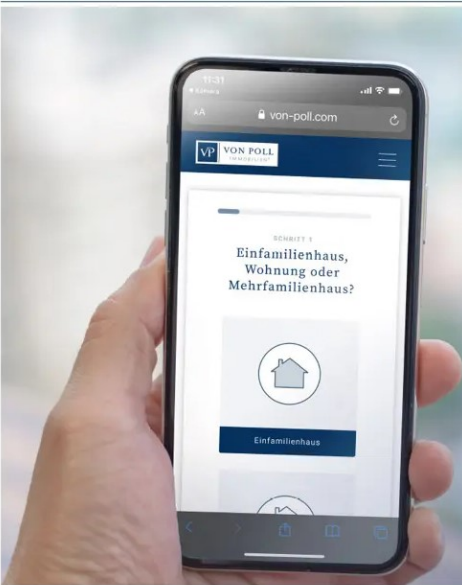
Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen





Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen
oder diese verkaufen?

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden
Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere
Online-Immobilienbewertung unter
www.von-poll.com und lassen Sie den aktuellen
Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln.
Somit haben Sie einen ersten Richtwert,
zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer
Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.



Hier gelangen Sie direkt zu
unserer Online-
Immobilienbewertung.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24174004 - 46562 Voerde – Friedrichsfeld

Une première impression

Dieses geräumige und gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1963 bietet auf einer Gesamtfläche von ca. 204 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 1.049 m² genügend Platz für eine große Familie oder mehrere Generationen. Mit insgesamt 8 Zimmern, sowie einer großzügigen Küche und zwei Bädern bietet das Haus ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage direkt am Wesel-Datteln-Kanal und verfügt über ein großes Grundstück mit schönem Garten und Gartenhaus. Eine elektrisch steuerbare, neuwertige Markise über der Terrasse spendet bei Bedarf Schatten. Ein Highlight ist der beheizte und überdachte Pool, der über eine Luftwärmepumpe betrieben wird und auch an kühleren Tagen für Badespaß sorgt. Darüber hinaus lädt eine Sauna im Obergeschoss zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Im Inneren des Hauses beeindruckt vor allem der Kachelofen im Wohnzimmer und die Flügeltüren aus Glas, die von der Küche aus in den Wintergarten führen. Große Fensterfronten sorgen für helle und freundliche Räume. Zusätzlich bietet das Haus im Obergeschoss eine Loggia, die von zwei Zimmern aus begehbar ist und von welcher man den Ausblick genießen kann, sowie eine Garage mit direktem Zugang zum Haus. Die Bäder sind jeweils mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Durch die große Nutzfläche, die unmittelbare Lage am Wasser und die Möglichkeit, ein zusätzliches Grundstück zu pachten, bietet die Immobilie viel Potenzial für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus eignet sich nicht nur für eine große Familie, sondern auch für Freiberufler oder als Mehrgenerationenhaus und ermöglicht durch seine ruhige und dennoch zentrale Lage eine optimale Wohn- und Lebensqualität für unterschiedliche Bedürfnisse.

CODE DU BIEN: 24174004 - 46562 Voerde – Friedrichsfeld

Détails des commodités

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Oberböden sind mit Fliesen oder Teppich ausgelegt. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung. Die Fenster sind isolierverglast, und bis auf das Panoramafenster aus Holz im Wohnzimmer, aus Kunststoff. Die Zimmertüren sind Naturholztüren. Die Immobilie verfügt über eine Sauna im Obergeschoss und einen beheizten und überdachten Pool im Garten. Die Befüllung kann mit Grundwasser erfolgen, so dass dies keine zusätzlichen Abwasser- oder Frischwasserkosten verursacht.

Im großzügigen Wohnzimmer befindet sich ein wunderschöner, großer Kachelofen, mit welchem auch der Wintergarten zusätzlich beheizt werden kann.

Das Haus ist voll unterkellert.

CODE DU BIEN: 24174004 - 46562 Voerde – Friedrichsfeld

Tout sur l'emplacement

Diese Immobilie befindet sich in schöner, bevorzugter Wohnlage von Voerde-Friedrichsfeld in direkter Kanalnähe. Sie bietet eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. So sind der örtliche Bahnhof und auch Bushaltestellen fußläufig erreichbar. Alle Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ausreichend ärztliche Versorgung, Freizeitmöglichkeiten, Gaststätten sowie eine Grundschule und ein Gymnasium sind ebenfalls im Ortskern vorhanden. Die nahegelegene B8 sowie die A3 und A59 bieten eine perfekte Verkehrsanbindung in alle Richtungen. Nahegelegene Städte wie Duisburg und Dinslaken erreichen Sie in wenigen Minuten. Der Wesel-Datteln-Kanal und der Rhein laden zu Spaziergängen und zu Radtouren ein.

CODE DU BIEN: 24174004 - 46562 Voerde – Friedrichsfeld

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 262.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 24174004 - 46562 Voerde – Friedrichsfeld

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Anja Pötters

Augustastraße 2 Wesel
E-Mail: wesel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com