Voerde / Friedrichsfeld

Charmante Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung in Voerde-Friedrichsfeld

Objektnummer: 26075030



KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 204 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 660 m²

Objektnummer: 26075030 - 46562 Voerde / Friedrichsfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26075030 - 46562 Voerde / Friedrichsfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26075030
Wohnfläche	ca. 204 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1939
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	379.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26075030 - 46562 Voerde / Friedrichsfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	28.10.2036
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	212.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1939

Objektnummer: 26075030 - 46562 Voerde / Friedrichsfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26075030 - 46562 Voerde / Friedrichsfeld

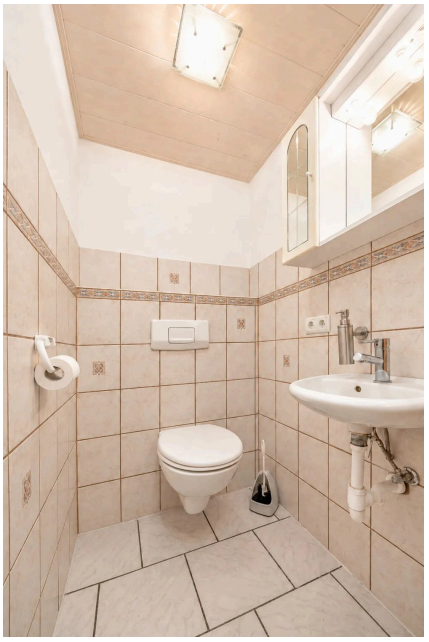
Die Immobilie





Objektnummer: 26075030 - 46562 Voerde / Friedrichsfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26075030 - 46562 Voerde / Friedrichsfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26075030 - 46562 Voerde / Friedrichsfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26075030 - 46562 Voerde / Friedrichsfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26075030 - 46562 Voerde / Friedrichsfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26075030 - 46562 Voerde / Friedrichsfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26075030 - 46562 Voerde / Friedrichsfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26075030 - 46562 Voerde / Friedrichsfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26075030 - 46562 Voerde / Friedrichsfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26075030 - 46562 Voerde / Friedrichsfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26075030 - 46562 Voerde / Friedrichsfeld

Die Immobilie

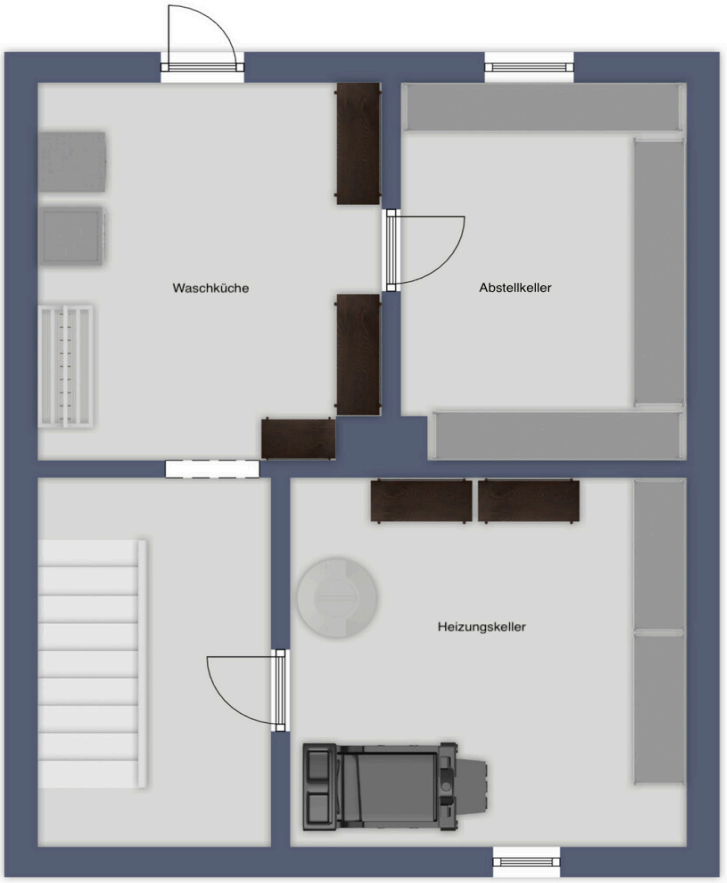


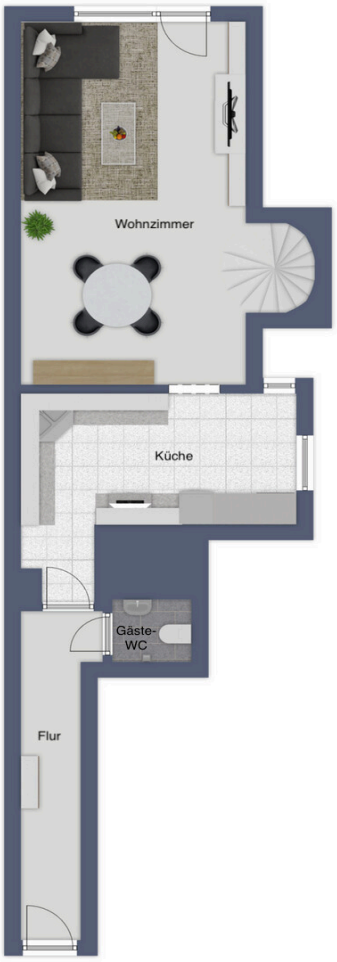
Objektnummer: 26075030 - 46562 Voerde / Friedrichsfeld

Grundrisse




Badezimmer
Schlafzimmer
Flur
Schlafzimmer


Waschküche
Abstellkeller
Heizungskeller


Wohnzimmer
Küche
Gäste-
WC
Flur



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26075030 - 46562 Voerde / Friedrichsfeld

Ein erster Eindruck

Diese charmante Doppelhaushälfte in Voerde-Friedrichsfeld bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und wird derzeit als Zweifamilienhaus genutzt. Die Immobilie besteht aus einem Haupthaus aus dem Jahr 1939 sowie einem Anbau, der im Jahr 2008 zu einer eigenständigen Wohneinheit ausgebaut wurde.

Das Haupthaus wurde 1990 umfassend saniert und verfügt seit 2018 über eine Fernwärmeheizung. Im Erdgeschoss befinden sich das gemütliche Wohnzimmer, ein separates Esszimmer, die Küche sowie ein Gäste-WC. Ein Kamin im Wohnzimmer sorgt insbesondere in der kühleren Jahreszeit für eine angenehme und wohnliche Atmosphäre. Vom Esszimmer aus besteht ein direkter Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Zusätzlichen Stauraum und weitere Nutzungsmöglichkeiten bietet der Keller, da das Haupthaus vollständig unterkellert ist.

Der Anbau wurde 2008 als unabhängige Wohnung ausgebaut und verfügt über eine eigene Gasheizung. Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche, ein Gäste-WC sowie das Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Das Obergeschoss bietet ein großzügiges Badezimmer und ein Schlafzimmer. Durch die eigenständige Aufteilung eignet sich diese Wohneinheit ideal zur Vermietung, für Mehrgenerationenwohnen oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Die Wohnung im Anbau ist derzeit vermietet und bietet somit bereits laufende Mieteinnahmen.
Hinweis zu den Fotos der Mietwohnung: Zum Schutz der Privatsphäre wurden persönliche Gegenstände der Bewohner auf den Fotografien digital entfernt. Die räumlichen Gegebenheiten der Wohnung bleiben hiervon unberührt.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Stellplätze direkt vor dem Haus.

Die Kombination aus zwei separaten Wohneinheiten, Garten, Terrassen, Kamin und zusätzlicher Kellerfläche macht diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Käufer mit Interesse an einer zusätzlichen Vermietungsmöglichkeit besonders interessant.

Objektnummer: 26075030 - 46562 Voerde / Friedrichsfeld

Ausstattung und Details

- Klinkerfassade
- Kunststofffenster doppelt verglast
- Terrasse und Garten
- Sanierung 1990
- Fernwärmeheizung aus 2018 im Haupthaus
- Gasheizung aus 2008 im Anbau
- Rollladen manuell
- Grundwasserbrunnen zur Gartenbewässerung

Objektnummer: 26075030 - 46562 Voerde / Friedrichsfeld

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Voerde-Friedrichsfeld, einem gewachsenen und beliebten Ortsteil von Voerde am Niederrhein. Die Umgebung ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt und bietet eine angenehme Verbindung aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich im Ortsteil und sind gut erreichbar. Auch für Familien bietet Friedrichsfeld mit Kindergärten und einer Grundschule eine passende Infrastruktur.

Ein weiterer Vorteil ist die gute Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Friedrichsfeld (Niederrhein) ermöglicht eine komfortable Anbindung an den regionalen Bahnverkehr und bietet insbesondere für Berufspendler eine interessante Alternative zum Pkw. Ergänzend bestehen Busverbindungen innerhalb Voerdes und in die umliegenden Bereiche.

Auch mit dem Auto sind die umliegenden Städte und das Ruhrgebiet gut erreichbar. Gleichzeitig bietet die niederrheinische Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und weitere Freizeitaktivitäten im Grünen.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die Kombination aus guter Nahversorgung, familienfreundlichem Wohnumfeld und einer guten regionalen Verkehrsanbindung. Damit eignet sich der Standort sowohl für Eigennutzer und Familien als auch für Pendler und Mieter.

Objektnummer: 26075030 - 46562 Voerde / Friedrichsfeld

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 26075030 - 46562 Voerde / Friedrichsfeld

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen
Tel.: +49 209 - 94 76 858 0
E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com