Wesel – Blumenkamp

Viel Platz für Ihr Familienglück!

Objektnummer: 26174024



KAUFPREIS: 410.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 166 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 357 m²

Objektnummer: 26174024 - 46487 Wesel – Blumenkamp

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

Objektnummer: 26174024 - 46487 Wesel – Blumenkamp

Auf einen Blick

Objektnummer	26174024
Wohnfläche	ca. 166 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	410.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: 26174024 - 46487 Wesel – Blumenkamp

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	08.11.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	218 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26174024 - 46487 Wesel – Blumenkamp

Die Immobilie





Objektnummer: 26174024 - 46487 Wesel – Blumenkamp

Die Immobilie





Objektnummer: 26174024 - 46487 Wesel – Blumenkamp

Die Immobilie





Objektnummer: 26174024 - 46487 Wesel – Blumenkamp

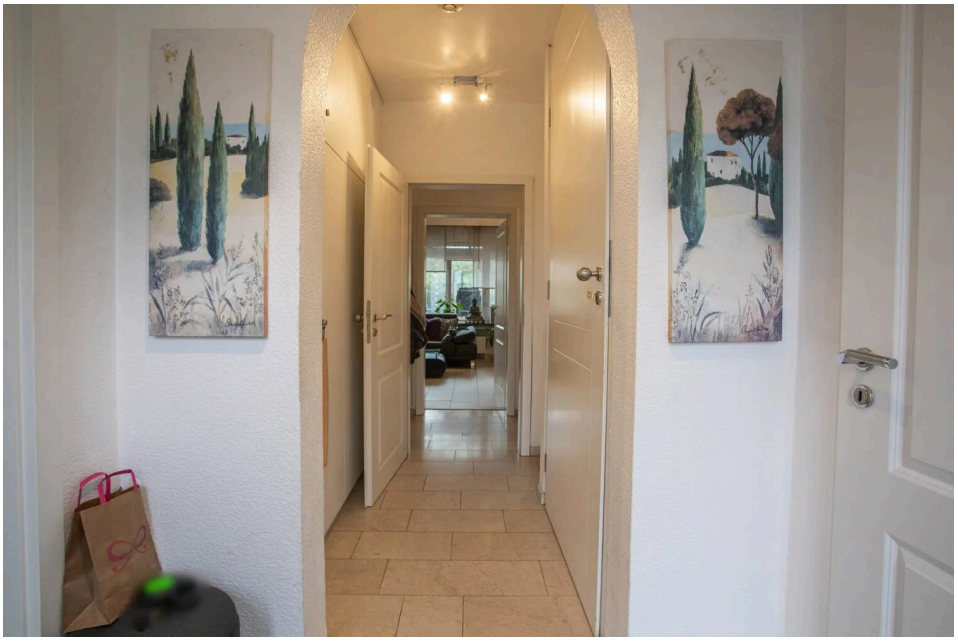
Die Immobilie

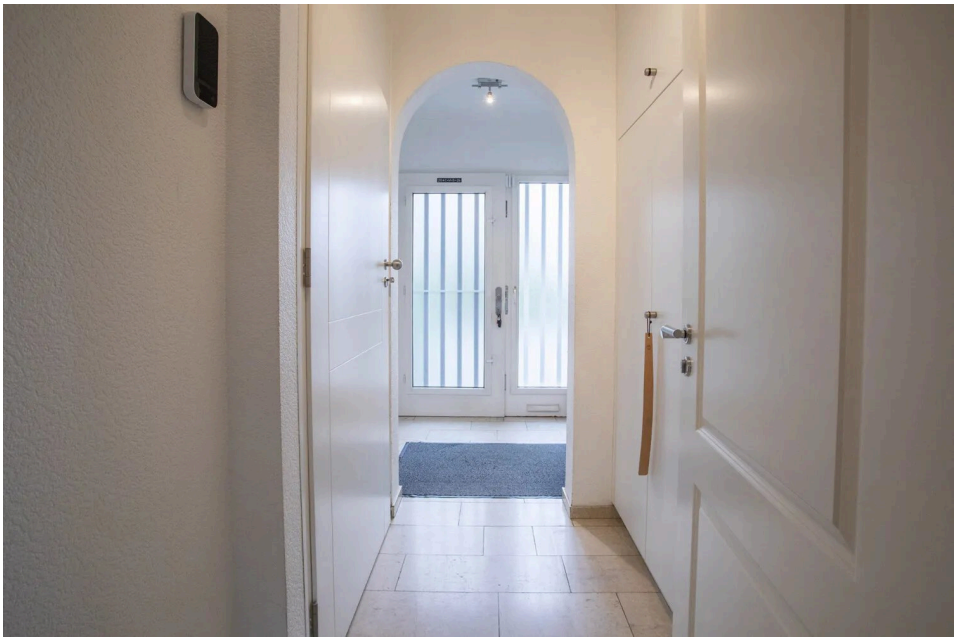




Objektnummer: 26174024 - 46487 Wesel – Blumenkamp

Die Immobilie





Objektnummer: 26174024 - 46487 Wesel – Blumenkamp

Die Immobilie





Objektnummer: 26174024 - 46487 Wesel – Blumenkamp

Die Immobilie





Objektnummer: 26174024 - 46487 Wesel – Blumenkamp

Die Immobilie





Objektnummer: 26174024 - 46487 Wesel – Blumenkamp

Die Immobilie





Objektnummer: 26174024 - 46487 Wesel – Blumenkamp

Die Immobilie

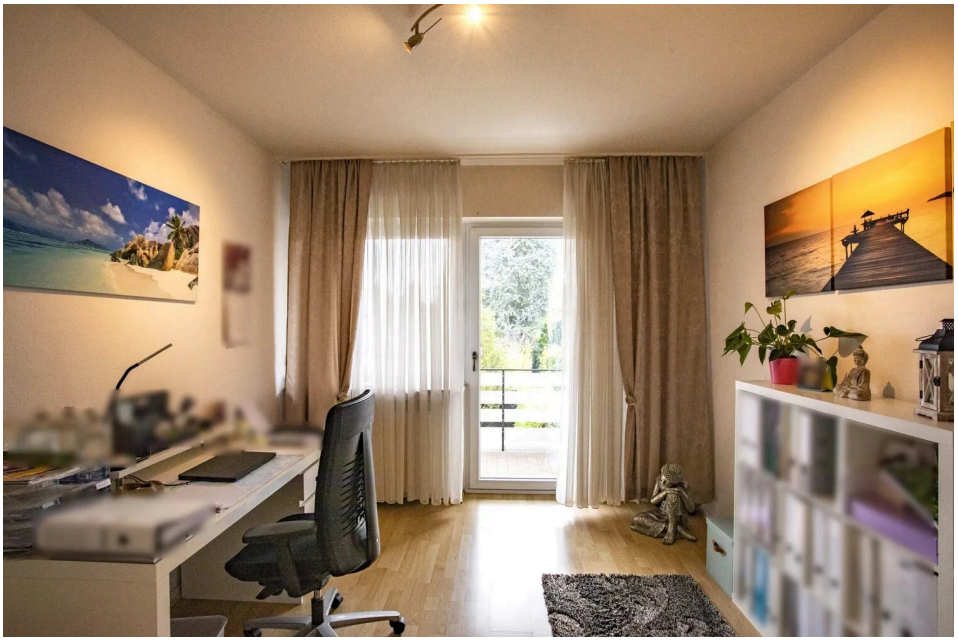




Objektnummer: 26174024 - 46487 Wesel – Blumenkamp

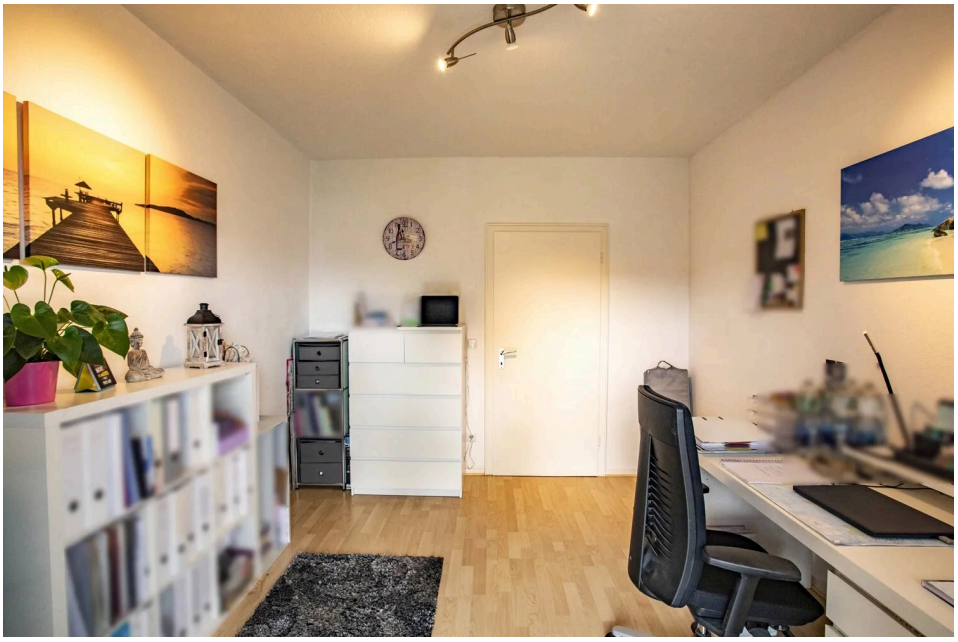
Die Immobilie





Objektnummer: 26174024 - 46487 Wesel – Blumenkamp

Die Immobilie





Objektnummer: 26174024 - 46487 Wesel – Blumenkamp

Die Immobilie





Objektnummer: 26174024 - 46487 Wesel – Blumenkamp

Die Immobilie





Objektnummer: 26174024 - 46487 Wesel – Blumenkamp

Die Immobilie





Objektnummer: 26174024 - 46487 Wesel – Blumenkamp

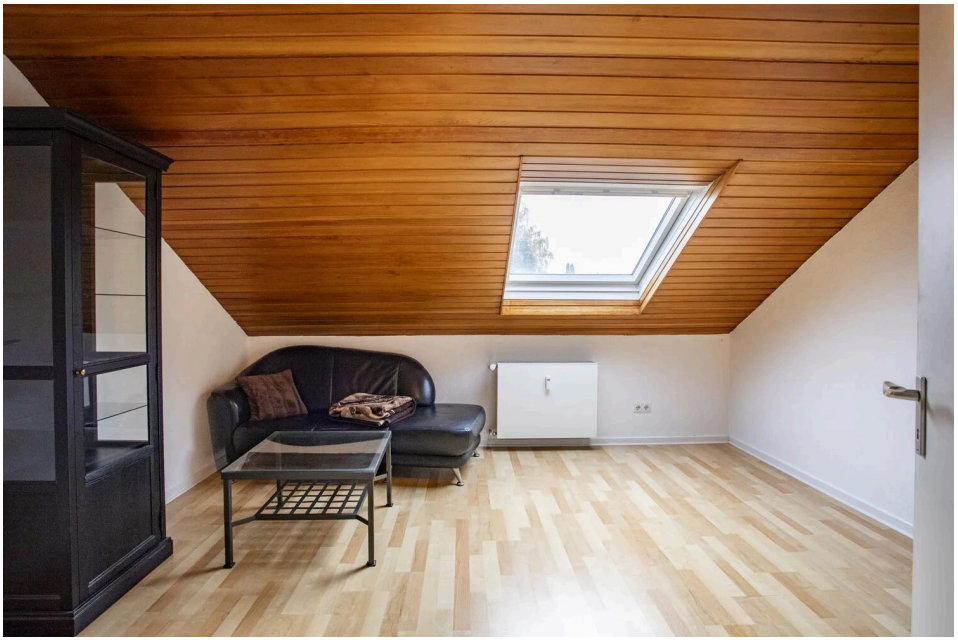
Die Immobilie





Objektnummer: 26174024 - 46487 Wesel – Blumenkamp

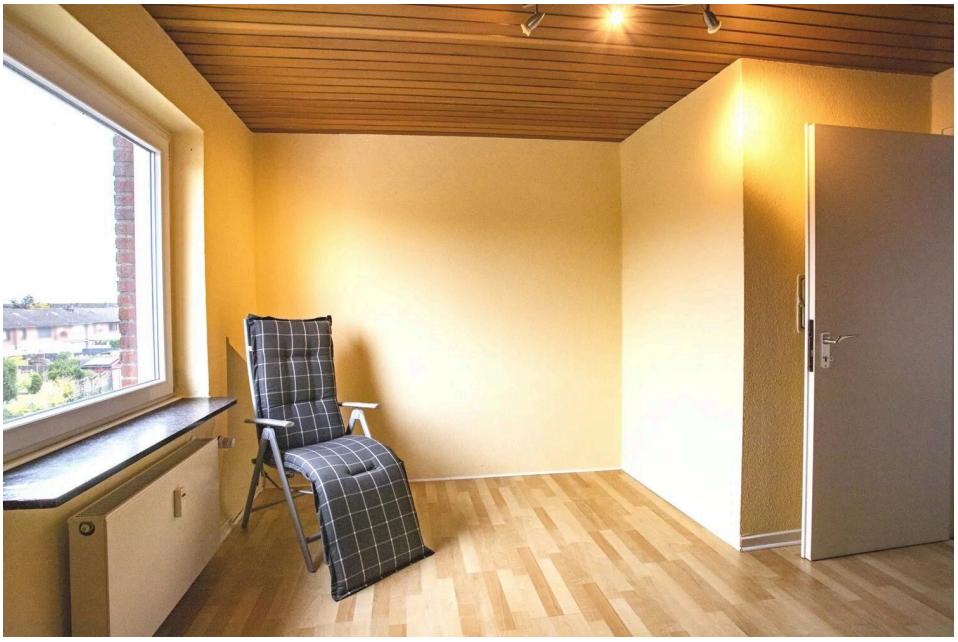
Die Immobilie





Objektnummer: 26174024 - 46487 Wesel – Blumenkamp

Die Immobilie





Objektnummer: 26174024 - 46487 Wesel – Blumenkamp

Die Immobilie





Objektnummer: 26174024 - 46487 Wesel – Blumenkamp

Die Immobilie





Objektnummer: 26174024 - 46487 Wesel – Blumenkamp

Ein erster Eindruck

Das bereits in großen Teilen modernisierte Reihenendhaus mit Einliegerwohnung wurde 1968 in Massivbauweise erstellt und empfängt den Besucher mit einer guten Mischung aus gewachsenen Strukturen und Erneuerung. Die großzügige Wohnfläche von ca. 166m² bietet der großen Familie, zwei Generationen oder auch dem Freiberufler gute Nutzungsmöglichkeiten.
Im Erdgeschoss befindet sich eine Diele mit praktischen Einbauschränken, die Küche, ein Gäste-WC, ein Essbereich (alternativ auch Schlafbereich) sowie ein Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten und Garten.
Das Obergeschoss verfügt über ein Badezimmer, eine Küche (oder auch Schlafzimmer) und zwei weitere Schlafzimmer bzw. ein Wohnzimmer. Das Dachgeschoss bietet zwei weitere Schlafzimmer sowie einen Abstell-/Büroraum und ein WC. Somit ist ausreichend Bewegungsfreiheit vorhanden für unterschiedliche Lebensentwürfe. Das zweite Duschbad befindet sich im Souterrain. Die beiden Bäder sorgen für einen entspannten Tagesbeginn und bieten Komfort, der im Alltag spürbar wird. Weiterhin befindet sich im Souterrain noch ein Ankleideraum und die Waschküche sowie zusätzliche Abstellräume. Die Ölzentralheizung von 2013 hält das Haus zuverlässig warm, während zahlreiche Fenster den Tagesverlauf mit wechselndem Lichtspiel begleiten. Der 1987 angebaute, unterkellerte Wintergarten bietet zusätzlichen, lichtdurchfluteten Lebensraum.
Der Außenbereich ist kompakt und überschaubar, das nach Süden ausgerichtete Grundstück umfasst etwa 357m² inklusive der Garagenparzelle im gegenüberliegenden Garagenhof. Ein zusätzlicher Stellplatz befindet sich vor dem Haus. Die nach außen gelegene Reihenendhaus-Position schafft eine angenehme Distanz zum Nachbarn, ohne den Kontakt zum Umfeld zu verlieren. Die beiden Terrassen laden dazu ein, die warmen Monate im Freien zu verbringen, während der Garten mit dem kleinen Teich unkompliziert gepflegt werden kann. Ein großes, zweigeteiltes Gartenhaus bietet Platz für Ihre Gartengeräte und für Ihre Fahrräder.
Wer hier ankommt, spürt sofort den gewachsenen Charakter, der sich nicht aufdrängt, sondern einlädt. Ein Haus, das mit seinen stillen Qualitäten überzeugt und in dem Alltag und Rückzug gleichermaßen ihren Platz finden.

Objektnummer: 26174024 - 46487 Wesel – Blumenkamp

Ausstattung und Details

Die Immobilie verfügt über eine gute, solide Ausstattung, die 2011 in großen Teilen bereits modernisiert wurde (Türen und Fenster im Kellerbereich, Innentüren, elektrische Rollläden, Heizkörper, neue Dachverglasung des Wintergartens, Balkonverkleidung, Elektroleitungen inkl. Verteilerkasten, Wasserleitungen, die Oberböden, Bäder und Gäste-WC und WC im Dachgeschoss, Hebeanlage). Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung aus dem Jahr 2013. Die überwiegenden Kunststoff-Fenster sind isolierverglast und mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Die Oberböden sind mit Naturstein, Fliesen, Laminat oder Teppich ausgelegt. Eine Gegensprechanlage im Erd- und Obergeschoss rundet die gute Ausstattung ab. Alte Bausubstanz trifft hier auf zeitgemäße Modernisierung.
Die Ausstattung punktet mit solider Alltagstauglichkeit. Die Räume lassen sich unkompliziert an eigene Bedürfnisse anpassen.
Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten!

Objektnummer: 26174024 - 46487 Wesel – Blumenkamp

Alles zum Standort

Wesel präsentiert sich als gewachsener, regional bedeutender Standort am Niederrhein mit solider Infrastruktur, guter Erreichbarkeit und einem ausgewogenen, wertorientierten Immobilienmarkt. Die Stadt verbindet verlässliche Rahmenbedingungen mit einer angenehmen Wohnqualität und bietet damit ein Umfeld, das besonders von langfristiger Perspektive, Stabilität und einem harmonischen Lebensstil geprägt ist.

Blumenkamp ergänzt dieses Bild mit einem ruhigen, ländlichen, überwiegend wohngeprägten Charakter und einer angenehm familienfreundlichen Atmosphäre. Der Stadtteil wirkt überschaubar, gepflegt und alltagsnah, sodass sich hier ein Umfeld ergibt, in dem Wohnkomfort, Verlässlichkeit und ein entspanntes Miteinander spürbar im Vordergrund stehen. Gerade für Familien, die Wert auf kurze Wege und ein ruhiges Wohnumfeld legen, entfaltet Blumenkamp eine besondere Anziehungskraft.

Im direkten Umfeld sind die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens angenehm nah erreichbar. Für Familien besonders wertvoll ist das Bildungsangebot: Die Kindertageseinrichtung Blumenkamp liegt nur etwa 2 Minuten zu Fuß entfernt, die Städtische Gemeinschaftsgrundschule Blumenkamp rund 3 Minuten. Auch weiterführende Schulen im Schulzentrum Wesel-Feldmark sind mit dem Fahrrad über Radwege und Fahrradstraßen innerhalb von 5 Minuten erreichbar. Ergänzend sorgen die Volkshochschule Wesel und die FOM Hochschule Wesel für ein breites Bildungsangebot im weiteren Umfeld. Für eine komfortable Mobilität stehen die Bushaltestellen Feuerdornstraße in etwa 1 Minute, Hermann-Hesse-Straße in rund 4 Minuten und Schillkaserne in etwa 6 Minuten zu Fuß zur Verfügung; zudem ist der Bahnhof Wesel-Blumenkamp in rund 6 Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an das regionale Straßennetz ist über die nahegelegenen Anschlussstellen (A3/B8/B473) gegeben. Der nahegelegene Diersfordter Wald, die Issel und der Rhein laden zum Wandern und Radfahren ein.

Im Bereich Gesundheit überzeugt die Lage mit kurzen Wegen zu ärztlicher Versorgung und Apotheke in etwa 4 Minuten. Für den Familienalltag ebenso angenehm sind die nahegelegenen Spielplätze, Sportangebote und Grünflächen, die in wenigen Minuten erreichbar sind und Raum für Bewegung, Begegnung und Erholung bieten. Auch gastronomisch ist das Umfeld angenehm aufgestellt, mit Restaurants und Cafés in gut erreichbarer Nähe, die den Alltag stilvoll ergänzen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und weitere Versorger liegen ebenfalls im nahen Umfeld und unterstützen eine komfortable Alltagsorganisation.

Insgesamt bietet Blumenkamp für Familien ein ruhiges, gut angebundenes und

alltagsnahes Wohnumfeld mit verlässlicher Infrastruktur und einem spürbar angenehmen Lebensgefühl.

Objektnummer: 26174024 - 46487 Wesel – Blumenkamp

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: 26174024 - 46487 Wesel – Blumenkamp

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Anja Pötters

Augustastraße 2, 46483 Wesel
Tel.: +49 281 16 38 897-0
E-Mail: wesel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com