

Wesel – Wesel-Stadt

Kapitalanlage im Zentrum!

Número de propiedad: 24174017



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 419.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 243 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 110 m²

Número de propiedad: 24174017 - 46483 Wesel – Wesel-Stadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24174017 - 46483 Wesel – Wesel-Stadt

De un vistazo

Número de propiedad	24174017	Precio de compra	419.000 EUR
Superficie habitable	ca. 243 m ²	Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Inmueble para uso residencial y comercial
Año de construcción	1954	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Modernización / Rehabilitación	2020
		Método de construcción	Sólido
		Espacio utilizable	ca. 0 m ²
		Características	Balcón

Número de propiedad: 24174017 - 46483 Wesel – Wesel-Stadt

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	100.40 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	11.12.2033	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24174017 - 46483 Wesel – Wesel-Stadt

La propiedad



Número de propiedad: 24174017 - 46483 Wesel – Wesel-Stadt

La propiedad



Número de propiedad: 24174017 - 46483 Wesel – Wesel-Stadt

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Número de propiedad: 24174017 - 46483 Wesel – Wesel-Stadt

Una primera impresión

Diese solide Kapitalanlage befindet sich in der Innenstadt von Wesel. Das Wohn- und Geschäftshaus besteht aus 3 Wohnungen und einem gastronomisch genutzten Ladenlokal im Erdgeschoss. Die Immobilie wurde 1954 in Massivbauweise mit Vollkeller auf einem ca. 110m² großen Grundstück errichtet. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 243m² und die gewerblich genutzte Fläche ca. 77m². Die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss verfügen über je eine Wohnfläche von ca. 85m², verteilt auf 4,5 Zimmer. Beide Wohnungen bieten einen kleinen Balkon mit West-Ausrichtung. Die Wohnung im Dachgeschoss verfügt über 3,5 Zimmer und ca. 71m² Wohnfläche. Zu jeder Wohnung gehört auch ein Kellerraum, der den Mietern zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht. Ebenfalls im Keller befinden sich Gemeinschaftswaschküche und Trockenraum. Die Immobilie ist vollvermietet. Das Ladenlokal ist bereits seit mehr als 20 Jahren langfristig vermietet. Die Immobilie wurde in Teilen bereits modernisiert. Im Kellerbereich und im Treppenhaus besteht aber noch Optimierungsbedarf. Fazit: Eine solide Kapitalanlage in guter Zentrumslage mit bester Vermietbarkeit!

Número de propiedad: 24174017 - 46483 Wesel – Wesel-Stadt

Detalles de los servicios

- 1987 wurden die Wohnungen renoviert (Innentüren, Anstrich und Oberböden)
- 1997 wurden isolierverglaste Kunststoff-Fenster eingebaut, die Fassade gedämmt und das Dach neu eingedeckt
- 2002 wurde die Toilettenanlage im Ladenlokal und 2008 die Bäder in den Wohnungen modernisiert
- 2020 wurde das Ladenlokal modernisiert inkl. Fenster, Türanlage und des Fassadenbereichs
- 2021 wurde eine neue Gasbrennwertanlage eingebaut

Número de propiedad: 24174017 - 46483 Wesel – Wesel-Stadt

Todo sobre la ubicación

Diese Immobilie befindet sich guter Lage am Rand der Innenstadt von Wesel. Die überregional bekannte Einkaufsstadt bietet sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sowie alle anderen Geschäfte des täglichen Bedarfs, ärztliche Versorgung, Freizeitmöglichkeiten und Schulen aller Art. Dies sorgt für eine sehr gute Vermietbarkeit. Der beliebte Wochenmarkt findet mittwochs und samstags in der Nähe statt. Durch umliegende Parkmöglichkeiten ist eine sehr gute Erreichbarkeit gegeben. Die Infrastruktur ist sehr gut, in kurzer Zeit erreicht man die A3, die A31 sowie auch die A57, die eine optimale Anbindung in alle Richtungen liefern.

Número de propiedad: 24174017 - 46483 Wesel – Wesel-Stadt

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.12.2033. Endenergieverbrauch beträgt 100.40 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Número de propiedad: 24174017 - 46483 Wesel – Wesel-Stadt

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Anja Pötters

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com