

Wesel – Wesel-Stadt

Kapitalanlage im Zentrum!

CODE DU BIEN: 24174017



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 419.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 243 m² • SUPERFICIE DU TERRAIN: 110 m²

CODE DU BIEN: 24174017 - 46483 Wesel – Wesel-Stadt

- 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: 24174017 - 46483 Wesel – Wesel-Stadt

En un coup d'œil

| | | | |
|-----------------------|------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN | 24174017 | Prix d'achat | 419.000 EUR |
| Surface habitable | ca. 243 m ² | Interest/Investment houses | Immeuble à usage d'habitation et professionnel |
| Année de construction | 1954 | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| | | Modernisation / Rénovation | 2020 |
| | | Technique de construction | massif |
| | | Espace commercial | ca. 77 m ² |
| | | Espace locatif | ca. 319 m ² |
| | | Aménagement | Balcon |

CODE DU BIEN: 24174017 - 46483 Wesel – Wesel-Stadt

Informations énergétiques

| | | | |
|--|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé | Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage | Gaz | Consommation finale d'énergie | 100.40 kWh/m ² a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 11.12.2033 | Classement énergétique | D |
| Source d'alimentation | Gaz | Année de construction selon le certificat énergétique | 1954 |

CODE DU BIEN: 24174017 - 46483 Wesel – Wesel-Stadt

La propriété



CODE DU BIEN: 24174017 - 46483 Wesel – Wesel-Stadt

La propriété



CODE DU BIEN: 24174017 - 46483 Wesel – Wesel-Stadt

La propriété

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

CODE DU BIEN: 24174017 - 46483 Wesel – Wesel-Stadt

Une première impression

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!

CODE DU BIEN: 24174017 - 46483 Wesel – Wesel-Stadt

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24174017 - 46483 Wesel – Wesel-Stadt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24174017 - 46483 Wesel – Wesel-Stadt

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24174017 - 46483 Wesel – Wesel-Stadt

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