



**Anlageimmobilie**

**KAPITALANLAGE! Ein Haus- 2  
Wohneinheiten mit jeweiligem  
Gartenbereich**

**Objekt-Nr.:  
20048-3419**

## labels.forSale

in 46487 Wesel-Bislich





## Details

|                                |                     |                                              |
|--------------------------------|---------------------|----------------------------------------------|
| <b>Preise</b>                  | Kaufpreis           | <b>349.000 €</b>                             |
|                                | Käuferprovision     | <b>3.57 %</b>                                |
| <b>Informationen</b>           | verfügbar ab        | <b>nach Vereinbarung</b>                     |
|                                | Provisionspflichtig | ✓                                            |
|                                | Seniorengerecht     | ✓                                            |
| <b>Flächen</b>                 | Wohnfläche          | <b>field.approximately 120 m<sup>2</sup></b> |
|                                | Zimmer              | <b>7</b>                                     |
|                                | Nutzfläche          | <b>field.approximately 34 m<sup>2</sup></b>  |
|                                | Grundstücksfläche   | <b>field.approximately 540 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Zustand und Bauart</b>      | Baujahr             | <b>1960</b>                                  |
|                                | Zustand             | <b>gepflegt</b>                              |
|                                | Unterkellert        | <b>Ja</b>                                    |
| <b>Räume, Flure und Etagen</b> | Etagen              | <b>2</b>                                     |
|                                | Schlafzimmer        | <b>5</b>                                     |
|                                | Badezimmer          | <b>2</b>                                     |
|                                | Wohneinheiten       | <b>2</b>                                     |
|                                | Terrassen           | <b>1</b>                                     |
| <b>Ausstattung</b>             | Kabel/Sat-TV        | ✓                                            |
|                                | Rolladen            | ✓                                            |
|                                | Wasch/Trockenraum   | ✓                                            |
|                                | Abstellraum         | ✓                                            |
|                                | Gartennutzung       | ✓                                            |



## Stellplätze

**Freiplatz**

Anzahl

**3**

## Beschreibung

Dieses charmante Doppelhaus mit 2 abgeschlossenen Wohneinheiten wurde 1960 in 1 1/2- geschossiger Massivbauweise im grünen Wesel- Bislich erstellt. Im Jahre 1992 fanden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen in und an der Immobilie statt: ° Elektro- Installation sowie Wasserleitungen erneuert ° Kellerräume zu Büroraumzwecken ausgebaut ° Außenfenster erneuert / Holz-ISO- Fenster in Sprossenoptik mit Isolierverglasung ° Gebäude außenseitig gedämmt, verblendet und hell gestrichen ° großzügige Außenanlagen erstellt ° ca. 5 m tiefe Terrasse erneuert mit Polygonalplatten anthrazit ° Zufahrt mit farbigen Zementplatten ausgelegt Es sind wesentliche Dämmungen für Wärmeschutz an Außenwänden und Dachflächen 1992 ausgeführt worden. 2 Kellerräume wurden aufwendig ausgestattet. Das Haus wurde außenseitig gedämmt, verblendet und weiß gestrichen. An der Rückseite des Gebäudes ist eine ca. 5m tiefe Terrasse und eine Zufahrt mit Zementplatten ausgelegt. Die Einheit im Erdgeschoss ist frei! Entweder können Sie diese selbst bewohnen oder vermieten. Die Einheit im Dachgeschoss ist vermietet. Mieteinnahmen per anno: rund 5.600 EUR. Die Wohnfläche der Erdgeschosswohnung beträgt ca. 83 qm und ist aufgeteilt in: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad sowie Küche plus Terrasse. Ein eigener Gartenanteil steht der Erdgeschosswohnung zur Verfügung. Die Wohneinheit im Dachgeschoss weist eine Wohnfläche von ca. 70 qm auf. Aufgeteilt in Küche, Wohnzimmer, Badezimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer. Diese Wohnung hat zwar keinen Balkon, dafür aber einen separaten abgetrennten Bereich im Garten. Beiden Wohneinheiten steht außerdem noch zusätzlich 1 separater Kellerraum zur Verfügung. Dieser kann als home office - Bereich oder Gästezimmer dienen. Die komplette Grundstücksgröße beträgt ca. 540 qm. Es gibt außerdem noch Gartenhaus. Dieses dient als Fahrradschuppen oder auch als Abstellmöglichkeit für Gartengeräte. Beheizt wird das gesamte Haus über eine Ölheizung aus dem Jahr 1997. Alle Heizkörper sind mit Ablesegeräten versehen. (Abrechnung über Techem) Das Warmwasser wird über Durchlauferhitzer erwärmt. Rauchmelder sind selbstverständlich überall vorhanden. Bäder sowie Küchen sind gefliest,



ausgestattet mit Badewanne/ integrierter Dusche. Außerdem: Spiegelwand, Handtuchhalter. Farbton: Manhattan/ weiß. Das gesamte Haus wurde mit einer Vielzahl von Steckdosen und TV- Anschlüssen versehen. Im Wasch- und Trockenkeller getrennte Steckdosen zum Bügeln. Kein Reparaturstau! Fazit: Eine interessante Immobilie, die verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bietet.

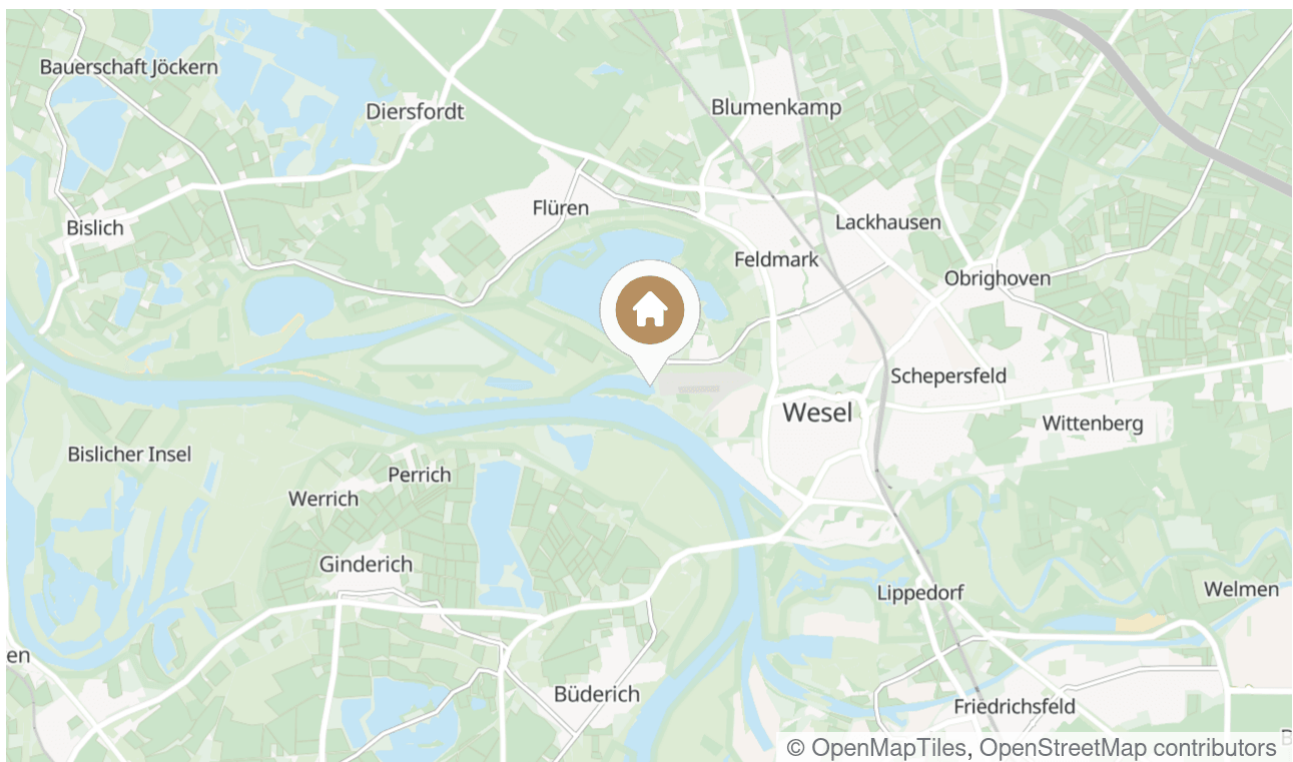
## Ausstattung

° 2 Wohneinheiten ° aufwendig erhaltene Echtholztreppe zum Dachgeschoss °  
2 separat abgetrennte Gartenanteile ° SAT Schüssel ° Unterkellerung ° 1992  
umfangreich modernisiert ° teilweise Kellerräume zu Büro Zwecken ausgebaut °  
Fenster mit Sprossen und Isolierglas, Außen: Holz ° Gebäude außenseitig  
gedämmt ° Auffahrt mit Stellplätzen ° Außenkamin für Einheit Dachgeschoss °  
Erdgeschosswohnung mit Terrasse, ca. 5 m Tiefe mit Polygonalplatten anthrazit  
° Ölzentralheizung aus 1997 ° Gartenhaus für Fahrräder, Gartengeräte etc. °  
Heizungen mit Techemgeräten versehen ° Rauchwarnmelder von Techem °  
Bäder mit Badewanne und integrierter Dusche, Manhattan, Spiegelwand,  
Handtuchhalter ° gesamtes Haus mit Vielzahl von Steckdosen und TV  
Anschlüssen ausgestattet ° Wasch- und Trockenkeller mit separaten Steckdosen  
z.B. zum Bügeln ° beiden Wohneinheiten mit getrennten Gartenanteilen

## Lage & Umgebung

46487 Wesel-Bislich

46487 Wesel- Bislich Idyllische ländliche Wohnlage von Wesel. Bislich ist ein Stadtteil von Wesel und liegt am schönen Niederrhein. Gute Verkehrsanbindung durch zwei Buslinien Richtung Wesel bzw. Rees. Am Ort selbst befinden sich Cafés, Bäckereien, Restaurants, Banken sowie eine ärztliche Versorgung. Grundschule und Kita im Dorf vorhanden. Das nächste Lebensmittelgeschäft befindet sich im Ortskern von Flüren ( ca. 5 km ). In Flüren gibt es auch 2 x in der Woche einen Frischemarkt auf dem Marktplatz. Sehr hoher Freizeitwert gegeben, da sich in unmittelbarer Umgebung eine Fährverbindung nach Xanten, ein Badesee, Reiterhöfe, ein Sportplatz sowie ein Tennisclub etc. befindet. Die nächste Autobahnauffahrt befindet sich Wesel-Schermbeck bzw. Hamminkeln. Fazit: Hier ist Wohnen in idyllischer Umgebung garantiert.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



## Energieausweis

Energieausweistyp

**Verbrauch**

Gültig bis

**24.04.2028**

Endenergieverbrauch

**157 kWh/(m²a)**

Energieeffizienzklasse

**E**

Baujahr

**1960**

Wesentlicher Energieträger

**Öl**

Befeuerungsart

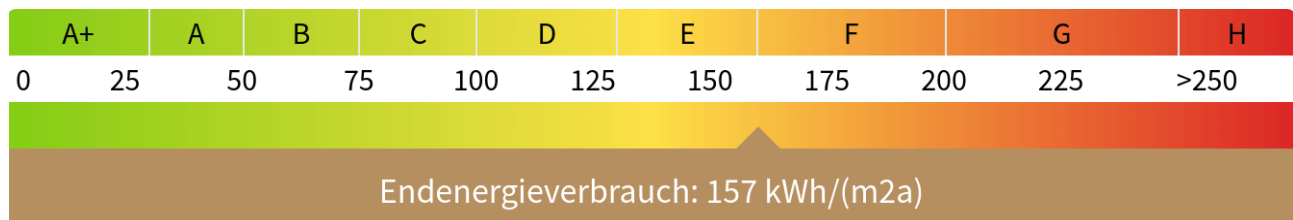
**Öl**

Heizungsart

**Zentralheizung**

Energieausweis

**2014**





Rückansicht



Eingang



Terrasse im Erdgeschoss



Hausansicht



Garten Erdgeschosswohnung



Eingangsbereich Flur



Badezimmer Erdgeschoss



Badezimmer Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss



Wohnzimmer Erdgeschoss



Fenster zum Garten Erdgeschoss



Schlafzimmer Erdgeschoss



Treppe zum Dachgeschoss



Flur im Dachgeschoss



Essbereich Dachgeschoss



Küche Dachgeschoss



Wohnzimmer Dachgeschoss



Kinderzimmer/Büro Dachgeschoss



Schlafzimmer Dachgeschoss



Gartenbereich zum Dachgeschoss



Allgemeiner Waschkeller

## Kontakt

Telefon: 0281-7555

E-Mail: [info@berndsen.de](mailto:info@berndsen.de)

### Ihr Ansprechpartner

Kristina Alms

### Impressum

[34107.screenwork.dev/impressum/](https://34107.screenwork.dev/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[34107.screenwork.dev](https://34107.screenwork.dev)

