

Wesel – Schepersfeld

# Bezugsfreie Eigentumswohnung mit Charme!

Property ID: 24174020



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 229.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 128,6 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 24174020 - 46485 Wesel – Schepersfeld

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24174020 - 46485 Wesel – Schepersfeld

## At a glance

|                      |                                                     |
|----------------------|-----------------------------------------------------|
| Property ID          | 24174020                                            |
| Living Space         | ca. 128,6 m <sup>2</sup>                            |
| Roof Type            | Half-hipped roof                                    |
| Floor                | 2                                                   |
| Rooms                | 4                                                   |
| Bedrooms             | 3                                                   |
| Bathrooms            | 2                                                   |
| Year of construction | 1900                                                |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Underground car park |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 229.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2015                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Equipment                     | Guest WC, Balcony                                                         |

Property ID: 24174020 - 46485 Wesel – Schepersfeld

## Energy Data

|                 |                  |                    |                      |
|-----------------|------------------|--------------------|----------------------|
| Type of heating | District heating | Energy Certificate | Legally not required |
| Power Source    | District heating |                    |                      |



Property ID: 24174020 - 46485 Wesel – Schepersfeld

## The property





Property ID: 24174020 - 46485 Wesel – Schepersfeld

## The property



Property ID: 24174020 - 46485 Wesel – Schepersfeld

## The property





Property ID: 24174020 - 46485 Wesel – Schepersfeld

## The property



Property ID: 24174020 - 46485 Wesel – Schepersfeld

## The property





Property ID: 24174020 - 46485 Wesel – Schepersfeld

## The property



Property ID: 24174020 - 46485 Wesel – Schepersfeld

## The property





Property ID: 24174020 - 46485 Wesel – Schepersfeld

## The property





Property ID: 24174020 - 46485 Wesel – Schepersfeld

## The property



Property ID: 24174020 - 46485 Wesel – Schepersfeld

## The property





Property ID: 24174020 - 46485 Wesel – Schepersfeld

## The property





Property ID: 24174020 - 46485 Wesel – Schepersfeld

## The property



Property ID: 24174020 - 46485 Wesel – Schepersfeld

## The property



Property ID: 24174020 - 46485 Wesel – Schepersfeld

## A first impression

Die bezugsfreie und gepflegte Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1900 erbauten, denkmalgeschützten und 2004-2006 umfangreich sanierten Mehrfamilienhauses auf dem parkähnlichen Grundstück der ehemaligen Reitzensteinkaserne. Der historische Charme, verbunden mit den baujahrstypischen, hohen Decken, lassen ein geräumiges und besonderes Wohngefühl aufkommen. Die 4-Zimmer-Wohnung verfügt über zwei Sonnen-Balkone und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 128,6 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt aufteilt: großes Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Süd-Balkon, drei Schlafzimmer, eines davon mit Zugang zum Ost-Balkon, Küche, Dusch-/Wannen-Bad, Gäste-Duschbad und Diele. Zur Wohnung gehört ebenfalls ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein nummerierter Außenstellplatz, der sich im Innenhof befindet. Ebenfalls findet man hier gepflegte Grünflächen mit einem Spielplatz. Die Eigentumswohnung wurde 2015 zuletzt renoviert. Die Wohnung befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück. Der Erbpachtvertrag hat eine Laufzeit bis zum 15.02.2104. Der aktuelle Erbpachtzins beträgt 93,91 €/Monat. Das Hausgeld beträgt 545,40 €/Monat für die Wohnung sowie 10,91 €/Monat für den Tiefgaragenstellplatz. Die monatlich zu zahlenden Rücklagen betragen 110,65 € für die Wohnung sowie 5,21 € für einen Tiefgaragenstellplatz. Wegen des Denkmalschutzes ist kein Energieausweis erforderlich.



Property ID: 24174020 - 46485 Wesel – Schepersfeld

## Details of amenities

Die Wohnung verfügt über eine moderne und gute Ausstattung. Alle Räume sind vom Flur aus begehbar.

Die Rundbogenfenster aus Holz sind doppelverglast. Die gesamte Wohnung ist mit Parkett ausgelegt. Sowohl das Dusch-/Wannenbad als auch das Gäste-Duschbad sind moderne Tageslichtbäder. Die Fliesen sind weiß mit dunklen Akzenten.

Beide Balkone verfügen über einen Holzboden. Beheizt wird das Gebäude über Nahwärme.

Zu der Wohnung gehört ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlich nutzbarer Trocken- und Wäscheraum. Ausreichend Platz um Fahrräder abzustellen, ist ebenfalls vorhanden. Die Reinigung der Gemeinschaftsflächen wie dem Treppenhaus und den Kellerräumen wird von einem Reinigungsdienst übernommen. Die Pflege der Außenanlagen wird ebenfalls von einer Fachfirma durchgeführt.

Property ID: 24174020 - 46485 Wesel – Schepersfeld

## All about the location

Die Wohnung befindet sich in mittelbarer Bahnhofsnähe und stadtnaher Wohnlage, was Ihnen somit alle Vorzüge des Wohnens in einer Kreisstadt bietet. Trotzdem genießen Sie hier auch die Nähe zur Natur mit dem Auesee und dem Rhein. Die Auffahrt zur A3 ist ebenfalls in 8 Minuten zu erreichen. Im Umkreis von ca. zwei Kilometern erreichen Sie außerdem alle Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und sonstigen Angebote.

Property ID: 24174020 - 46485 Wesel – Schepersfeld

## Other information

**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 Handelsregistrauszugs, 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.



Property ID: 24174020 - 46485 Wesel – Schepersfeld

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Anja Pötters

---

Augustastrasse 2, 46483 Wesel

Tel.: +49 281 16 38 897-0

E-Mail: [wesel@von-poll.com](mailto:wesel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)