

Uedem

## Attraktives Investment: Zentral gelegenes 3-Parteien-Haus in Uedem

*CODICE OGGETTO: 23452007*



**PREZZO D'ACQUISTO: 214.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 153,53 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 796 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 23452007 - 47589 Uedem**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23452007 - 47589 Uedem

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23452007
Superficie netta	ca. 153,53 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1948

Prezzo d'acquisto	214.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 23452007 - 47589 Uedem

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	165.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.04.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1948

CODICE OGGETTO: 23452007 - 47589 Udem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23452007 - 47589 Udem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23452007 - 47589 Udem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23452007 - 47589 Udem

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23452007 - 47589 Udem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23452007 - 47589 Udem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23452007 - 47589 Uedem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23452007 - 47589 Udem

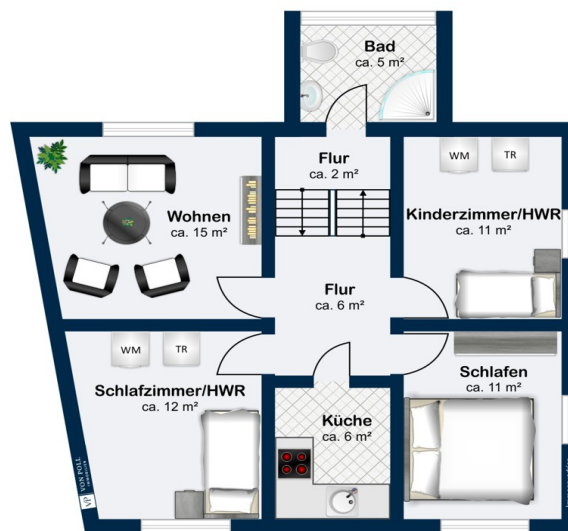
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23452007 - 47589 Uedem

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 23452007 - 47589 Uedem**

## Una prima impressione

Kapitalanleger aufgemerkt: in zentraler Lage von Uedem wird dieses Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen auf einem 796 m<sup>2</sup> Grundstück angeboten. Alle Wohnungen sind vermietet, die Mietverträge können übernommen werden. Das Haus wurde massiv erbaut und ist teilunterkellert. Insgesamt gibt es eine Wohnfläche von 153 m<sup>2</sup> – aufgeteilt in eine 2-, eine 3- und eine 4-Zimmer-Wohnung. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohnungen. RECHTS: die 2-Zimmer-Wohnung (ca. 33 m<sup>2</sup>) mit einem Wohnraum mit Küchenzeile, einem Schlafzimmer sowie dem Badezimmer mit Badewanne und einem WC. LINKS: 3-Zimmer-Wohnung (ca. 52 m<sup>2</sup>) mit einem länglichen Anbau. Sie verfügt neben drei Wohn-/Schlafräume, eine Küche und einem kleinen Badezimmer mit Dusche. Insbesondere der Anbau hat eine helle Fensterfront. OBERE ETAGE: Die 4-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit seinen ca. 68 m<sup>2</sup> verfügt über vier Wohn- und Schlafräume, eine Küche und ein Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne. Der komplette Wohnbereich erstreckt sich über zwei Ebenen, die mit einer kleinen innenliegenden Treppe verbunden sind. Im hinteren Bereich des Anbaus sind zwei, von außen zugängliche, Wirtschaftsräume: der Heizungsraum und der Versorgungsraum. Das Hauptgebäude wurde ungefähr Ende der 1940er Jahre erbaut, der Keller ist älter (vermutlich um 1900). Der Anbau stammt aus den 70er Jahren. Die Doppelgarage kam im Jahr 2010 hinzu. In den vergangenen Jahren wurde fortwährend saniert und renoviert. So wurden u.a. alle Elektro- und Wasser/Abwasserleitungen, die Fenster, die Dämmung des Daches sowie die Bäder erneuert. Anfang dieses Jahres wurde die Fassade neu gestrichen. Es werden jährliche Mieteinnahmen von 14.400 € realisiert. Der gute Zustand des Hauses und der Wohnungen machen dieses Mehrfamilienhaus zu einer profitablen Immobilie mit Wertsteigerungspotential. Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Bildern um eine kleine Auswahl handelt. Die Wohnungen sind möbliert vermietet.

**CODICE OGGETTO: 23452007 - 47589 Uedem**

## Dettagli dei servizi

Diese Immobilie weist folgende Ausstattungsmerkmale auf:

- MFH mit drei Wohnungen auf einem 796 m<sup>2</sup> großem Grundstück
- Massivbauweise
- teilunterkellert mit einem Gewölbekeller
- insgesamt ca. 153 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- doppelt verglaste Kunststoff-Fenster mit Sprossen
- Garten hinter dem Haus
- Öl-Zentralheizung
- Böden mit Fliesen und Echtholzdielen
- Anbau: 2010 innen komplett saniert inkl. Heizkörper und Brenner
- große massive Garage (6x9 m)



**CODICE OGGETTO: 23452007 - 47589 Uedem**

## Tutto sulla posizione

Die angebotene Immobilie liegt zentrumsnah in Uedem. Unter dem Motto „lebenswert ... liebenswert“ wirbt die Gemeinde mit seiner idyllischen und walddreichen Landschaft als Oase der Ruhe und Gelassenheit. Als Naherholungsgebiet bietet Uedem ein gut ausgebautes Wanderwege- und Radwanderwegenetz. In der Nähe liegt der Hochwald, eines der schönsten Wandergebiete am unteren Niederrhein ... ein Paradies für Fahrradfahrer und Wanderer: flache Wege ohne herausfordernde Anstiege, Weitsicht in die Natur und abwechslungsreiche Strecken durch Wälder und Felder. Die gute Grundversorgung mit Grundschule, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzten macht die ca. 8.500 Einwohner starke Gemeinde Uedem besonders interessant. Sonstige weiterführende Schulen sind per Bus zu erreichen. Gute Verkehrsanbindung ist durch die fünf Minuten entfernte Autobahn A57 gewährleistet. Der Niederrhein-Airport Weeze ist nach ca. 15 km erreichbar. Daher ist Uedem auch für Berufspendler ein attraktiver Wohnort.

**CODICE OGGETTO: 23452007 - 47589 Uedem**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 165.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1948. Die Energieeffizienzklasse ist F. Bitte beachten Sie, dass Ihnen die Adresse der Immobilie nur nach Nennung Ihrer vollständigen Kontaktdaten über das Internet übermittelt werden kann. Vielen Dank für Ihr Verständnis! Nach Bekanntgabe Ihrer Daten erhalten Sie die Adresse in dem Ihnen zugesandten Exposee. Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer. Hierfür kann trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr und Haftung geleistet werden. Die Informationen werden bei Bedarf korrigiert. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Haben Sie bereits eine Finanzierung für Ihre Traumimmobilie? VON POLL FINANCE ist Ihr zuverlässiger und kompetenter Partner für die passende Immobilienfinanzierung. Wir unterbreiten Ihnen gerne ein maßgeschneidertes Finanzierungsangebot, welches genau auf Ihre Bedürfnisse eingeht. Sprechen Sie uns an, unsere Baufinanzierungsspezialisten beraten Sie gerne. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen finden Sie in unserem Exposee.

**CODICE OGGETTO: 23452007 - 47589 Uedem**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ramona Wanitzek-Reiter

---

Busmannstraße 28 Geldern  
E-Mail: [geldern@von-poll.com](mailto:geldern@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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