

Wesel

# Erdgeschosswohnung mit Wohlfühlfaktor - Erstbezug nach Modernisierung

Objektnummer: 26202029



KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26202029 - 46483 Wesel**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26202029 - 46483 Wesel

## Auf einen Blick

Objektnummer	26202029	Kaufpreis	239.000 EUR
Wohnfläche	ca. 67,7 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1958	Modernisierung / Sanierung	2026
Stellplatz	1 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 101 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26202029 - 46483 Wesel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	58.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.01.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuernng	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 26202029 - 46483 Wesel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202029 - 46483 Wesel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202029 - 46483 Wesel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202029 - 46483 Wesel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202029 - 46483 Wesel

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



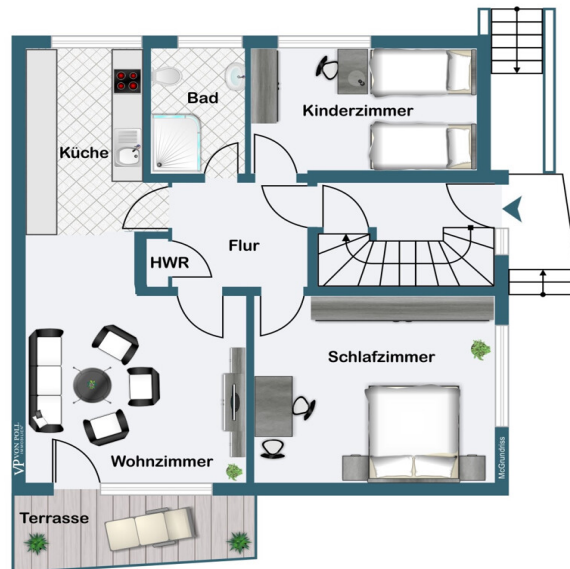
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

Objektnummer: 26202029 - 46483 Wesel

## Grundrisse



Erdgeschoss



#### Kellergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26202029 - 46483 Wesel**

## Ein erster Eindruck

Modernes Wohnen mit Substanz – stilvoll, durchdacht und zukunftsorientiert

Diese geschmackvoll modernisierte Eigentumswohnung in Wesel verbindet eine klare Raumstruktur mit zeitgemäßem Wohnkomfort und technischer Werthaltigkeit. Sie eignet sich ideal für anspruchsvolle Singles, Paare oder auch für Menschen, die ein komfortables, barrierearmes Zuhause im Erdgeschoss suchen.

Bereits der Eingangsbereich vermittelt ein stimmiges Bild: Von der zentralen Diele aus erschließen sich sämtliche Räume auf direktem Weg. Die Grundrissgestaltung ist klar, funktional und auf angenehmes Wohnen im Alltag ausgerichtet.

Der Wohnbereich präsentiert sich hell, offen und einladend. Großzügige Lichtverhältnisse und der direkte Zugang zum Balkon verleihen dem Raum eine ruhige, freundliche Wohnatmosphäre. Hier entsteht ein Umfeld, das sowohl Entspannung als auch repräsentative Wohnqualität ermöglicht.

Das Schlafzimmer überzeugt mit einem harmonischen Zuschnitt und ausreichend Fläche für eine komfortable Möblierung. Es bietet die Ruhe, die man sich von einem privaten Rückzugsort wünscht.

Die Küche ist sinnvoll positioniert und unterstützt kurze Wege im Alltag. Gleichzeitig bietet sie ausreichend Potenzial für eine funktionale und zugleich wohnliche Gestaltung.

Das Badezimmer wurde modernisiert und mit einer barrierearmen Walk-In-Dusche ausgestattet. Die Gestaltung ist kompakt, klar und auf langfristigen Komfort ausgelegt.

Ein weiteres Zimmer ergänzt das Raumangebot auf sinnvolle Weise. Es kann flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Ankleidezimmer genutzt werden und erhöht damit die Alltagstauglichkeit der Wohnung deutlich.

Auch die Nebenflächen unterstreichen die praktische Qualität des Angebots: Ein eigener Kellerraum sowie gemeinschaftlich nutzbare Bereiche für Wäsche, Fahrräder und Technik schaffen zusätzlichen Nutzen und wertvollen Stauraum.

Ein besonderer Vorzug dieser Wohnung liegt in ihrer umfassenden Modernisierung. Die Installation einer energieeffizienten Wärmepumpe, Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen, neue Wasser- und Stromleitungen sowie das modernisierte Bad sprechen für ein Wohnkonzept, das nicht nur optisch, sondern auch technisch überzeugt.

Diese Eigentumswohnung ist eine nachhaltige Entscheidung für Menschen, die Wert auf Qualität, Klarheit und langfristige Wohnsicherheit legen. Durch den Erstbezug nach Modernisierung ist die Immobilie sofort bezugsfrei.

**Objektnummer: 26202029 - 46483 Wesel**

## Ausstattung und Details

Modernisiert:

- Luft-/Wasserpumpe in Verbindung mit Fußbodenheizung
- sanierte Wände und Decken
- Bodenbeläge neu
- Badezimmer saniert und Dusche ebenerdig
- Elektroinstallation neu
- Rohrleitungen erneuert
- neu angelegter Stellplatz

**Objektnummer: 26202029 - 46483 Wesel**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und dennoch gut angebundener Lage von Wesel. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung sowie einer gewachsenen Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien und weitere Dienstleistungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen sowie medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, sodass das Stadtzentrum von Wesel sowie umliegende Stadtteile bequem erreichbar sind. Zudem besteht eine schnelle Anbindung an die umliegenden Bundesstraßen und Autobahnen, wodurch auch Städte wie Duisburg, Oberhausen oder Düsseldorf gut erreichbar sind.

Für Freizeit und Erholung bieten sich die nahegelegenen Grünflächen und die Rheinpromenade an, die zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten einladen.

Insgesamt überzeugt die Lage durch eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Anbindung.

**Objektnummer: 26202029 - 46483 Wesel**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Mermann

---

Westend 27, 46399 Bocholt

Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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