

Wesel

# Modernisiert & bezugsbereit: Eigentumswohnung im Erstbezug

Objektnummer: 26202028



KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26202028 - 46483 Wesel**

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

**Objektnummer: 26202028 - 46483 Wesel**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26202028</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>229.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 67,7 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2026</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 152 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1958</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz</b>		

**Objektnummer: 26202028 - 46483 Wesel**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Luft/Wasser- Wärmepumpe</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>58.60 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>06.01.2036</b>	<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Luft/Wasser- Wärmepumpe</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1958</b>

Objektnummer: 26202028 - 46483 Wesel

## Die Immobilie



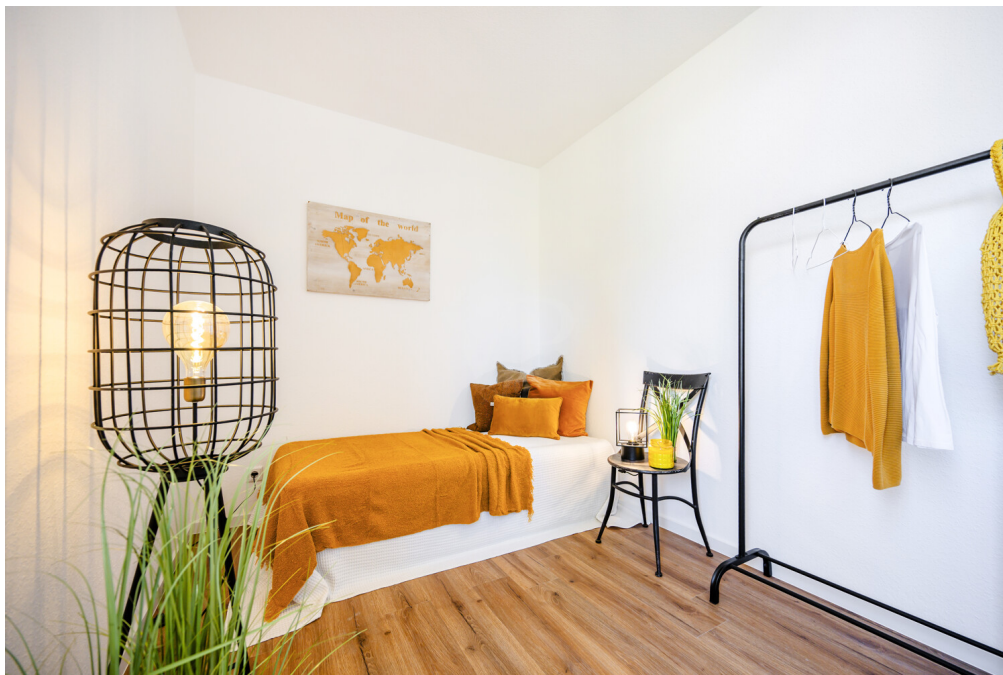
Objektnummer: 26202028 - 46483 Wesel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202028 - 46483 Wesel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202028 - 46483 Wesel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202028 - 46483 Wesel

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
REAL ESTATE®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

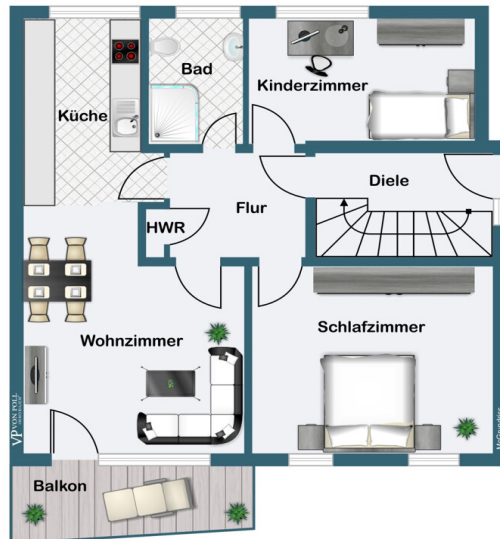
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Objektnummer: 26202028 - 46483 Wesel

## Grundrisse



Obergeschoss



#### 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: 26202028 - 46483 Wesel**

## **Ein erster Eindruck**

**Modernes Wohnen mit Charakter – stilvoll, smart und auf die Zukunft ausgerichtet**

**Diese modern überarbeitete Eigentumswohnung überzeugt mit einer klaren Raumaufteilung, zeitgemäßem Wohngefühl und solider technischer Ausstattung. Sie ist ideal für junge Singles, Paare oder alle, die ein komfortables und modernes Zuhause suchen.**

**Schon beim Betreten entsteht ein stimmiger Eindruck: Von der zentral gelegenen Diele aus sind alle Räume bequem erreichbar. Der Grundriss ist übersichtlich, praktisch und perfekt auf die Anforderungen des Alltags abgestimmt.**

**Der Wohnbereich zeigt sich hell, offen und freundlich. Große Fensterflächen und der direkte Zugang zum Balkon schaffen eine entspannte, angenehme Atmosphäre. So entsteht ein Wohnraum, der sowohl zum Abschalten als auch zum stilvollen Empfangen einlädt.**

**Das Schlafzimmer überzeugt durch einen durchdachten Schnitt und ausreichend Platz für eine gemütliche Einrichtung. Es bietet genau die Ruhe, die man sich für einen privaten Rückzugsort wünscht.**

**Die Küche ist gut platziert und sorgt für kurze Wege im Alltag. Gleichzeitig bietet sie genügend Möglichkeiten für eine funktionale und zugleich moderne Gestaltung.**

**Das Badezimmer wurde zeitgemäß erneuert und mit einer barrierearmen Walk-In-Dusche ausgestattet. Die Gestaltung ist klar, kompakt und auf dauerhaften Komfort ausgelegt.**

**Ein zusätzliches Zimmer erweitert das Raumangebot sinnvoll. Es lässt sich flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Ankleidezimmer nutzen und macht die Wohnung besonders alltagstauglich.**

**Auch die Nebenflächen tragen zum Wohnkomfort bei: Ein eigener Kellerraum sowie gemeinschaftliche Bereiche für Wäsche, Fahrräder und Technik bieten praktischen Stauraum.**

**Ein großer Pluspunkt ist die umfassende Modernisierung. Eine energieeffiziente Wärmepumpe, Fußbodenheizung in allen Wohnräumen sowie erneuerte Wasser- und Stromleitungen und das modernisierte Bad stehen für ein Wohnkonzept, das sowohl optisch als auch technisch überzeugt.**

**Diese Eigentumswohnung ist die perfekte Wahl für alle, die Wert auf modernes Wohnen,  
klare Strukturen und langfristige Sicherheit legen.**

**Objektnummer: 26202028 - 46483 Wesel**

## **Ausstattung und Details**

**Modernisiert:**

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

**Objektnummer: 26202028 - 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: 26202028 - 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)**