

Wesel

# Kapitalanlage mit Substanz – modernisiertes Haus mit 2 Einheiten und starker Vermietbarkeit

Objektnummer: 26202027



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

**KAUFPREIS: 483.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135,4 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 375 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26202027 - 46483 Wesel**

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

**Objektnummer: 26202027 - 46483 Wesel**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26202027</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 135,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Zimmer</b>	<b>6</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1958</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>483.000 EUR</b>
<b>Haus</b>	<b>Zweifamilienhaus</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2026</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 254 m<sup>2</sup></b>
<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>ca. 135 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Garten/ mitbenutzung, Balkon</b>

**Objektnummer: 26202027 - 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: 26202027 - 46483 Wesel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202027 - 46483 Wesel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202027 - 46483 Wesel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202027 - 46483 Wesel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202027 - 46483 Wesel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202027 - 46483 Wesel

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

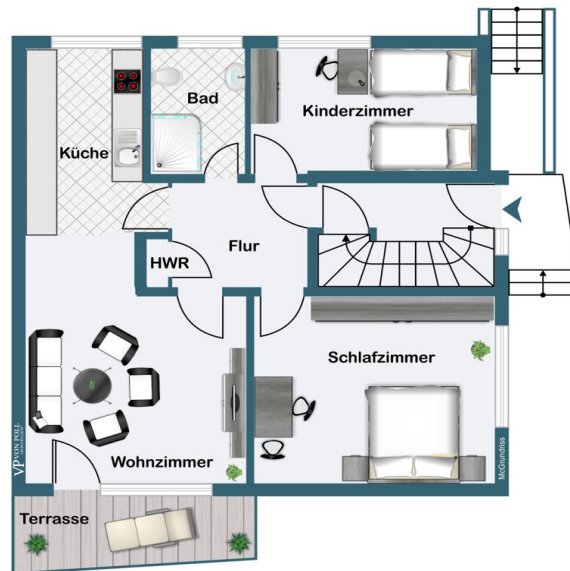
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

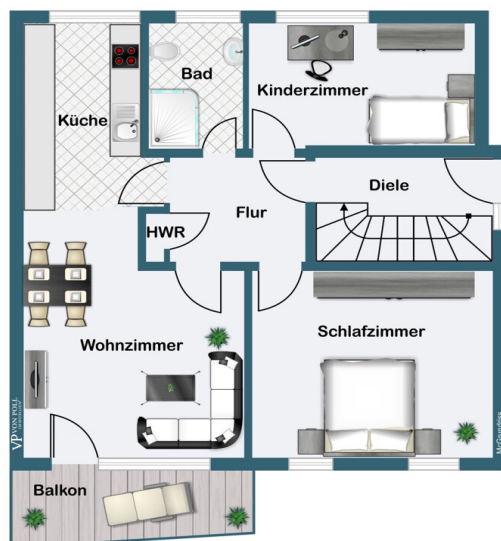
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26202027 - 46483 Wesel

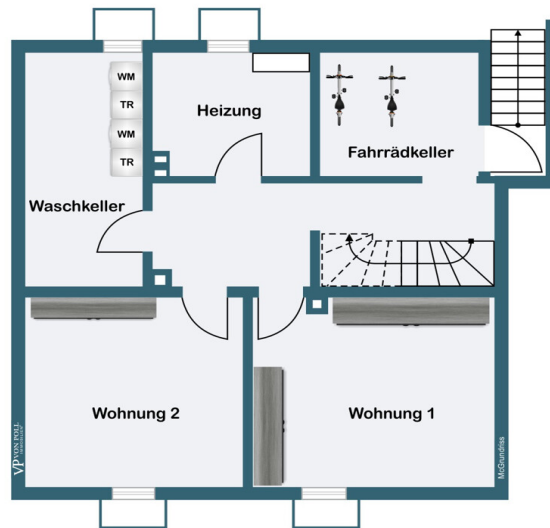
## Grundrisse



Erdgeschoss



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: 26202027 - 46483 Wesel**

## **Ein erster Eindruck**

**Dieses modernisierte Zweifamilienhaus bietet Kapitalanlegern eine interessante Kombination aus guter Vermietbarkeit, flexibler Nutzungsstruktur und zeitgemäßer Ausstattung. Die Immobilie umfasst zwei separat nutzbare Wohneinheiten und eignet sich damit ideal für eine wirtschaftlich solide Vermietungsstrategie.**

**Die Wohnungsgrößen und Grundrisse sind marktgerecht und sprechen eine breite Mietzielgruppe an. In Verbindung mit der umfassenden Modernisierung – unter anderem mit Wärmepumpe, Fußbodenheizung und modernisierten Bädern – ergibt sich ein Objekt, das sowohl technisch als auch wirtschaftlich überzeugt.**

**Zusätzlichen Mehrwert bieten zwei Stellplätze sowie eine Garage, die separat vermietet werden können. Bei einer realistischen Ansatzmiete von 35 € je Stellplatz und 70 € für die Garage entsteht ein zusätzlicher Ertragsbaustein, der die Gesamtkalkulation für Kapitalanleger weiter verbessert.**

**Auch die erzielbare Wohnraummiete ist attraktiv: Eine Kaltmiete von ca. 11,00 € bis 12,50 € pro m<sup>2</sup> erscheint für dieses Objekt realistisch und macht die Immobilie besonders interessant für Anleger, die auf nachvollziehbare Mieterträge und nachhaltige Vermietbarkeit setzen.**

**Für eine fundierte Beurteilung der persönlichen Rendite- und Finanzierungssituation empfehlen wir ein Gespräch mit den Kollegen von VON POLL FINANCE. So lassen sich Finanzierung, Abschreibung (steuerliche Verteilung der Anschaffungskosten über mehrere Jahre) und individuelle Investitionsstrategie optimal aufeinander abstimmen.**

**Die Immobilie ist sofort verfügbar.**

**Objektnummer: 26202027 - 46483 Wesel**

## **Ausstattung und Details**

**Modernisiert:**

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

**Objektnummer: 26202027 - 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: 26202027 - 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)**