

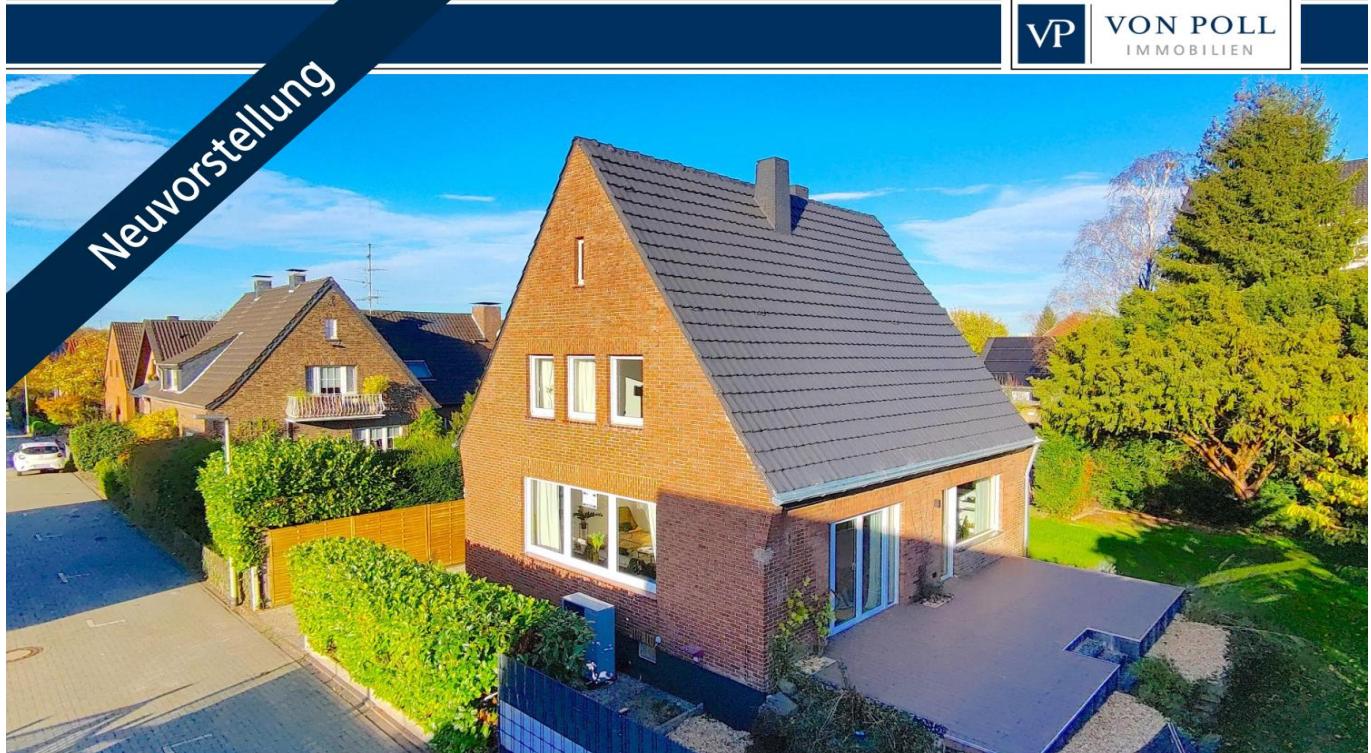
Wesel

Einfamilienhaus in Wesel – Erstbezug nach Modernisierung

Objektnummer: 25202028

Neuvorstellung

VP VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 604 m²

Objektnummer: 25202028 - 46483 Wesel

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

Objektnummer: 25202028 - 46483 Wesel

Auf einen Blick

Objektnummer	25202028	Kaufpreis	Auf Anfrage
Wohnfläche	ca. 136 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 162 m ²
Baujahr	1956	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 25202028 - 46483 Wesel

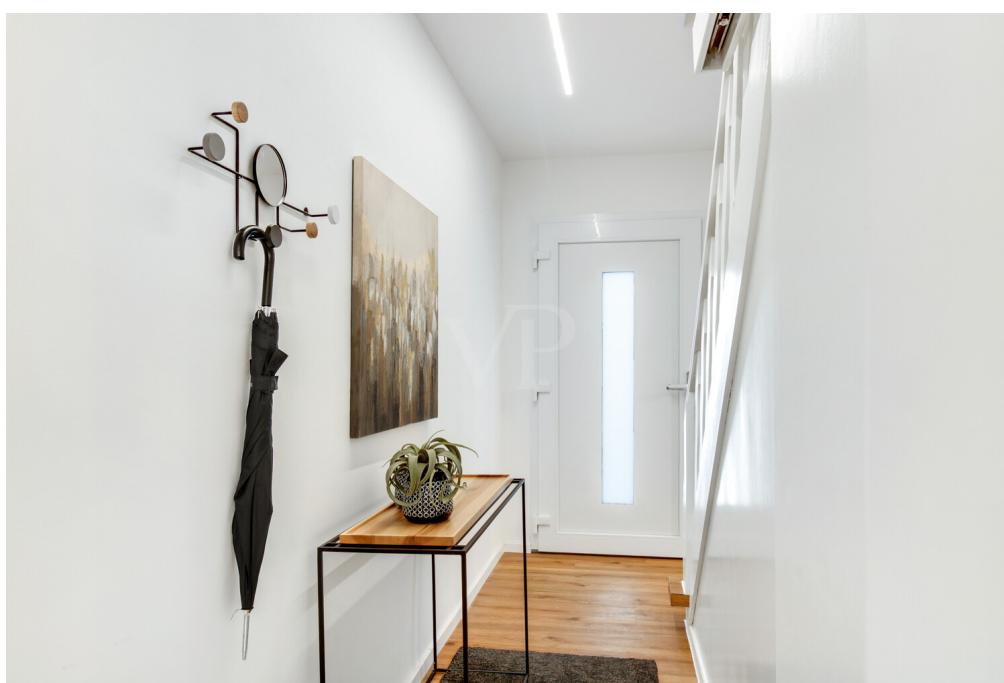
Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	09.09.2035
Befeuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	55.00 kWh/m ² a
Energie- Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 25202028 - 46483 Wesel

Die Immobilie



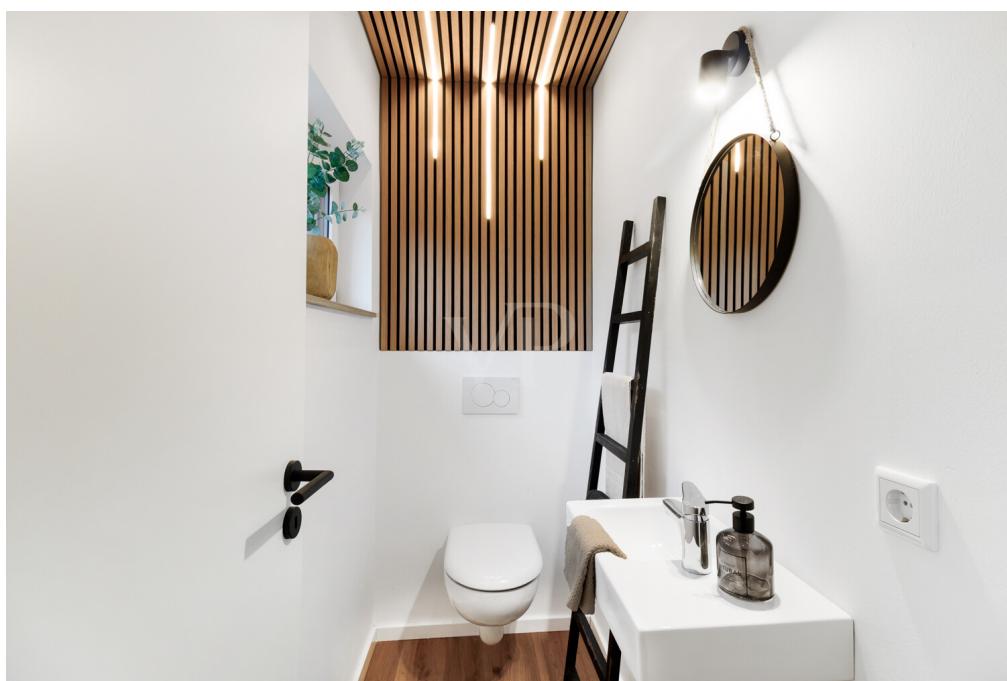
Objektnummer: 25202028 - 46483 Wesel

Die Immobilie



Objektnummer: 25202028 - 46483 Wesel

Die Immobilie



Objektnummer: 25202028 - 46483 Wesel

Die Immobilie



Objektnummer: 25202028 - 46483 Wesel

Die Immobilie



Objektnummer: 25202028 - 46483 Wesel

Die Immobilie



Objektnummer: 25202028 - 46483 Wesel

Die Immobilie



Objektnummer: 25202028 - 46483 Wesel

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

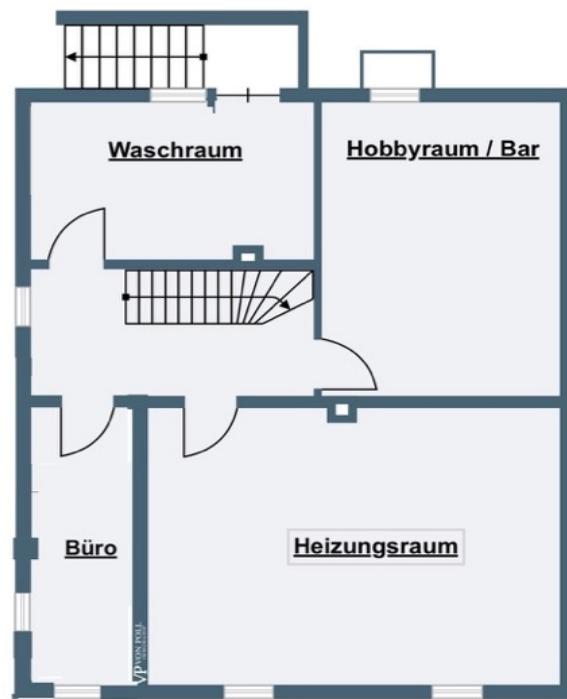
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

Objektnummer: 25202028 - 46483 Wesel

Grundrisse





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

Objektnummer: 25202028 - 46483 Wesel

Ein erster Eindruck

ERSTBEZUG NACH MODERNISIERUNG.

Dieses modernisierte Einfamilienhaus präsentiert sich in neuwertigem Zustand und überzeugt mit moderner Technik, hochwertiger Ausstattung und hervorragender Energieeffizienz (Klasse B).

Die rund 136 m² Wohnfläche bieten ein offenes, lichtdurchflutetes Wohnkonzept mit klarer Raumstruktur. Der großzügige Wohn- und Essbereich öffnet sich zur neu angelegten Terrasse und zum gepflegten Garten, ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die angrenzende Küche sorgt für kurze Wege und eine kommunikative Atmosphäre.

Im Obergeschoss befinden sich drei helle Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Das moderne Bad mit Dusche und der Balkon zur Gartenseite schaffen zusätzlichen Komfort.

Der Vollkeller bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten mit separatem Homeoffice- oder Hobbyraum sowie einer praktischen Waschküche.

Das ca. 604 m² große Grundstück ist ansprechend gestaltet und bietet viel Platz für Familie, Freizeit und Erholung.

Die Immobilie ist sofort verfügbar.

Gerne senden wir Ihnen ein aussagekräftiges Exposé mit Bildern zu und stehen Ihnen selbstverständlich auch für einen individuellen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25202028 - 46483 Wesel

Ausstattung und Details

- effiziente Luft-Wärmepumpe
- LED-Beleuchtung
- elektrische Rollläden
- moderne Boden- und Sanitärausstattung
- neu gestaltete Terrasse und Balkon
- Homeoffice und Hobbyraum im Keller
- separate Waschküche
- Stellplatz direkt am Haus

Objektnummer: 25202028 - 46483 Wesel

Alles zum Standort

In einer ruhigen Spielstraße von Wesel gelegen, überzeugt die Umgebung durch Familienfreundlichkeit und eine angenehme Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Die gute Verkehrsanbindung sorgt für kurze Wege in die Städte des Niederrheins und ins Ruhrgebiet.

Wesel besticht durch seine Lage am Niederrhein. Dies bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Die Stadt verbindet historischen Charme mit moderner Infrastruktur und einem breiten kulturellen Angebot. Gleichzeitig sorgt die verkehrsgünstige Anbindung für eine schnelle Erreichbarkeit von Großstädten wie Duisburg, Oberhausen oder Düsseldorf, was Wesel besonders attraktiv für Berufspendler macht. Hier vereinen sich ruhiges Wohnen und urbanes Leben auf ideale Weise.

Objektnummer: 25202028 - 46483 Wesel

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 55.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.

Die Energieeffizienzklasse ist B.



VON POLL
REAL ESTATE

Objektnummer: 25202028 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com