

Wesel

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

Objektnummer: 26202027



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 483.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135,4 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 375 m²

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

Objektnummer	26202027	Kaufpreis	483.000 EUR
Wohnfläche	ca. 135,4 m²	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2026
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 254 m²
Baujahr	1958	Vermietbare Fläche	ca. 135 m²
Stellplatz	2 x Freiplatz	Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26202027 - 46483 Wesel

Auf einen Blick: Energiedaten

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

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.

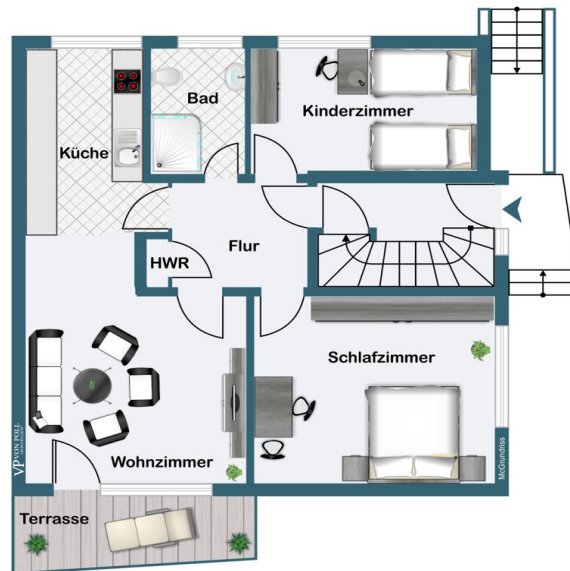
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

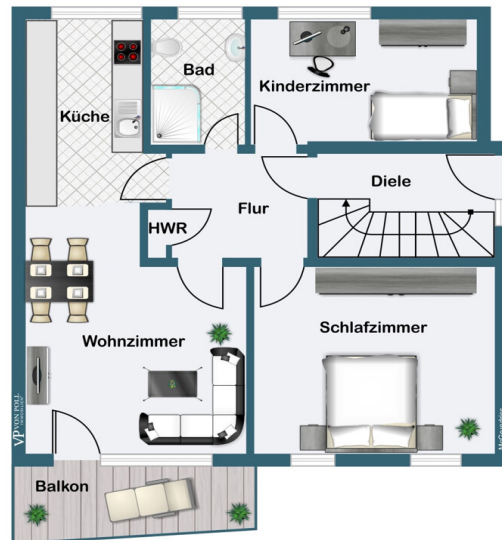
www.von-poll.com

Objektnummer: 26202027 - 46483 Wesel

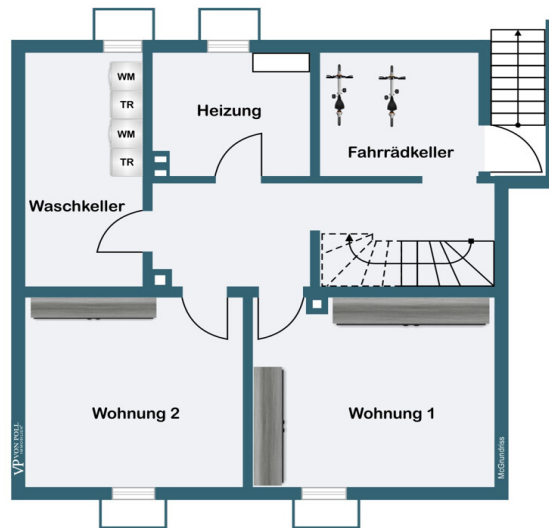
Grundrisse



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 m² 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com