

Wesel

# Gemütliche Doppelhaushälfte mit zwei Garagen in Wesel-Feldmark

Objektnummer: 26174005



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

**KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 379 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26174005 - 46483 Wesel**

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

Objektnummer: 26174005 - 46483 Wesel

## Auf einen Blick

Objektnummer	26174005	Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 93 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1969	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Stellplatz	2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Balkon

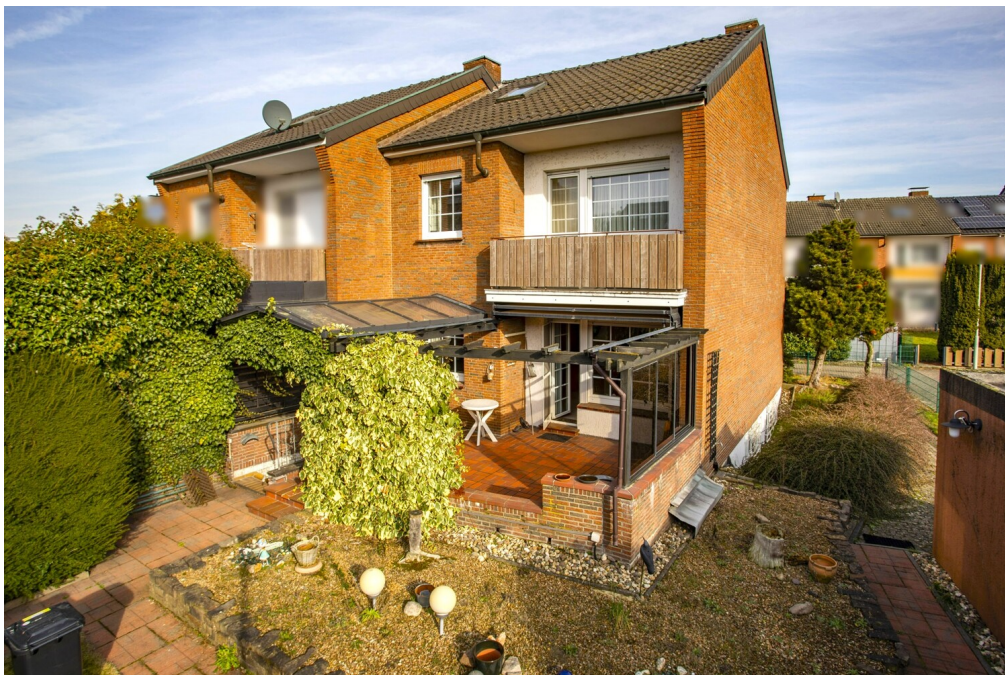
**Objektnummer: 26174005 - 46483 Wesel**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	168.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.03.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26174005 - 46483 Wesel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26174005 - 46483 Wesel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26174005 - 46483 Wesel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26174005 - 46483 Wesel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26174005 - 46483 Wesel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26174005 - 46483 Wesel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26174005 - 46483 Wesel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26174005 - 46483 Wesel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26174005 - 46483 Wesel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26174005 - 46483 Wesel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26174005 - 46483 Wesel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26174005 - 46483 Wesel

## Die Immobilie



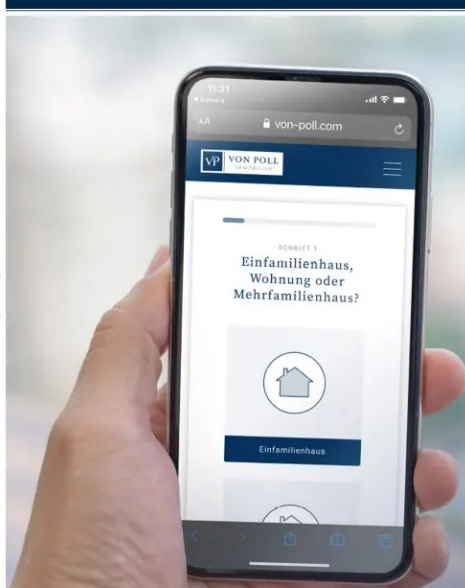
### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere **Online-Immobilienbewertung** unter **www.von-poll.com** und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.



Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.

**Objektnummer: 26174005 - 46483 Wesel**

## Ein erster Eindruck

Diese gemütliche Doppelhaushalte aus dem Baujahr 1969 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 93 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 379 m<sup>2</sup>. Das Objekt befindet sich in einem modernisierungs- / sanierungsbedürftigen Zustand und bietet damit interessierten Käufern die Möglichkeit, individuelle Anpassungen und Modernisierungen nach eigenen Vorstellungen vorzunehmen.

Die Doppelhaushälfte umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie oder zusätzliche Arbeits- und Gästezimmer bieten. Ein großzügiger Wohn- und Essbereich schafft Raum für gemeinsame Aktivitäten und entspannte Stunden. Die Raumaufteilung ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und bietet ein hohes Maß an Flexibilität für unterschiedliche Bedürfnisse.

Ein Duschbad mit Fenster sorgt für angenehme Lichtverhältnisse und kann durch gezielte Modernisierungen an heutige Ansprüche angepasst werden. Die Ausstattung der Immobilie entspricht einer normalen Ausstattungsqualität, sodass eine solide Basis für individuelle Vorstellungen vorhanden ist.

Besonders hervorzuheben sind die teilweise elektrischen Rollläden, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen und die Bedienung erleichtern. Zudem wurden die Fenster bereits erneuert. Dadurch profitieren Sie von besseren Isolationswerten und können langfristig Energiekosten senken. Diese Maßnahmen bilden einen Vorteil für künftige Modernisierungen und sorgen bereits jetzt für spürbare Verbesserungen gegenüber dem Ursprungszustand des Hauses.

Ein weiteres Highlight dieser Doppelhaushälfte sind die zwei Garagen, die nicht nur Schutz für Ihre Fahrzeuge bieten, sondern auch zusätzlichen Stauraum schaffen. Gerade für Haushalte mit mehreren Pkw oder für die Nutzung als Werkstatt oder Hobbyraum eröffnen die Garagen vielfältige Möglichkeiten.

Die Beheizung erfolgt per Fußbodenheizung, was selbst an kühlen Tagen ein angenehmes Wohngefühl schafft. Die großzügige Grundstücksfläche lädt mit rund

379 m<sup>2</sup> dazu ein, den Bereich nach eigenen Wünschen zu gestalten – sei es als Spielfläche für Kinder, Nutzgarten oder als Rückzugsort im Freien. Der Garten ist ausreichend bemessen, um hier eigene Ideen zu realisieren und persönliche Akzente zu setzen.

Das Haus steht in einer gewachsenen Umgebung, die Ihnen ein angenehmes Wohnumfeld gewährleistet.

Wenn Sie Wert auf Gemütlichkeit, flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein Grundstück mit Potenzial legen, lohnt sich eine Besichtigung dieser Doppelhaushälfte. Gerne beantworten wir Ihnen weitere Fragen oder vereinbaren einen individuellen Termin, damit Sie sich persönlich von den Vorzügen dieses Hauses überzeugen können.

**Objektnummer: 26174005 - 46483 Wesel**

## Ausstattung und Details

- Beheizung erfolgt über Strom (Fußbodenheizung)
- doppelverglaste Kunststofffenster zum großen Teil mit elektrischen Rollläden
- Sauna im Keller
- Laminat- und Fliesenböden
- Gartenhäuschen
- zwei Garagen

**Objektnummer: 26174005 - 46483 Wesel**

## Alles zum Standort

Wesel besticht als mittelgroße Stadt durch ihre ausgewogene Altersstruktur und eine stabile Bevölkerungsentwicklung, die ein harmonisches Miteinander verschiedener Generationen ermöglicht. Die exzellente Infrastruktur mit schnellen Verbindungen nach Düsseldorf und Oberhausen sowie der bedeutende Rheinhafen unterstreichen die wirtschaftliche Stabilität und Lebensqualität der Stadt. Familien finden hier ein sicheres, bezahlbares Umfeld mit vielfältigen Möglichkeiten für eine ausgewogene Work-Life-Balance und eine nachhaltige Zukunft.

Der Stadtteil Feldmark, ein ruhiger nördlicher Vorort von Wesel, verbindet die Nähe zum lebendigen Stadtzentrum mit einer hervorragenden Bahnanbindung, die Pendlern direkten Zugang zu wichtigen Städten der Region bietet. Dieses Wohngebiet zeichnet sich durch seine angenehme Ruhe und eine familienfreundliche Atmosphäre aus, die Raum für Gemeinschaft und Erholung schafft. Die geplante Elektrifizierung der Bahnstrecke verspricht zudem eine noch bessere Anbindung und unterstreicht das langfristige Potenzial dieses attraktiven Viertels.

Für Familien bietet Feldmark eine Vielzahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind: Von liebevoll geführten Kindertagesstätten wie dem Sonnenblumenhaus über gut ausgestattete Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen und Berufskollegs – hier finden Kinder und Jugendliche optimale Voraussetzungen für eine umfassende und individuelle Förderung. Die Nähe zu Ärzten, Apotheken und Pflegeeinrichtungen garantiert zudem eine verlässliche medizinische Versorgung in unmittelbarer Umgebung. Freizeit und Erholung kommen ebenfalls nicht zu kurz: Zahlreiche Spielplätze, Sportanlagen und grüne Parkflächen laden zu gemeinsamen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien ein. Für das leibliche Wohl sorgen charmante

Cafés, familienfreundliche Restaurants und gemütliche Bistros, die kulinarische Vielfalt und gesellige Momente bieten. Die hervorragende Erreichbarkeit der Nahversorgung mit Supermärkten und Geschäften rundet das komfortable Wohnumfeld ab. Dank der unmittelbaren Nähe zur S-Bahn-Station Wesel-Feldmark, nur etwa fünf Minuten zu Fuß entfernt, sind alle wichtigen Ziele schnell und bequem erreichbar.

Dieses Wohngebiet in Wesel-Feldmark vereint somit alle Voraussetzungen für ein sicheres, inspirierendes und lebenswertes Zuhause, in dem Familien ihre Zukunft mit Vertrauen und Freude gestalten können.

**Objektnummer: 26174005 - 46483 Wesel**

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehalten Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26174005 - 46483 Wesel**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Anja Pötters

---

Augustastr. 2, 46483 Wesel

Tel.: +49 281 16 38 897-0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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