

Wesel

# Vielversprechendes Einfamilienhaus mit Garage, Garten und Gestaltungsspielraum

*Objektnummer: 26202014*



---

**KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 498 m<sup>2</sup>**

---

Objektnummer: 26202014 - 46483 Wesel

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

Objektnummer: 26202014 - 46483 Wesel

## Auf einen Blick

Objektnummer	26202014	Kaufpreis	298.000 EUR
Wohnfläche	ca. 122 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2018
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1965	Nutzfläche	ca. 240 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26202014 - 46483 Wesel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfssausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	228.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.07.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1965

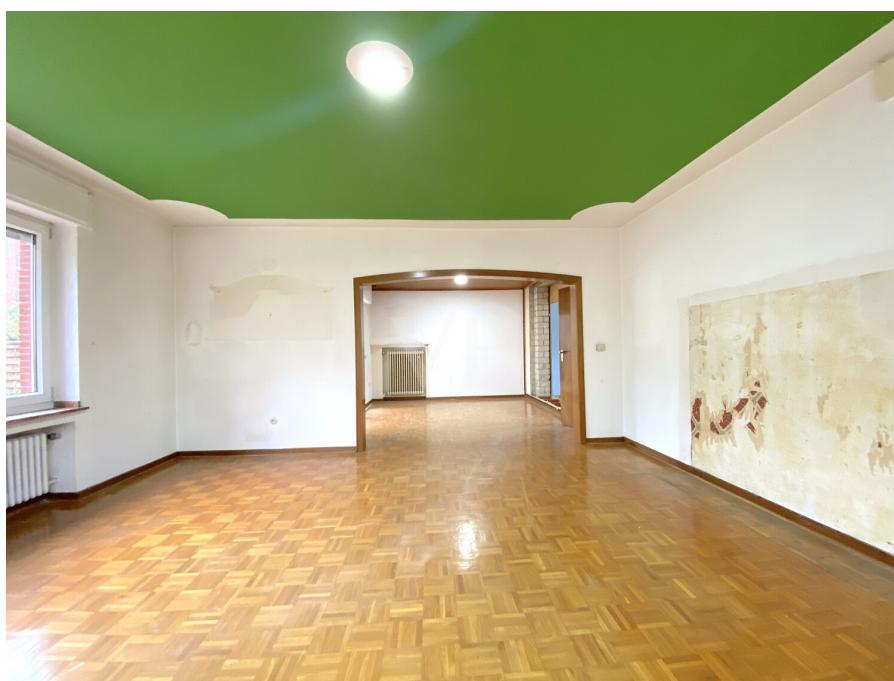
Objektnummer: 26202014 - 46483 Wesel

## Die Immobilie



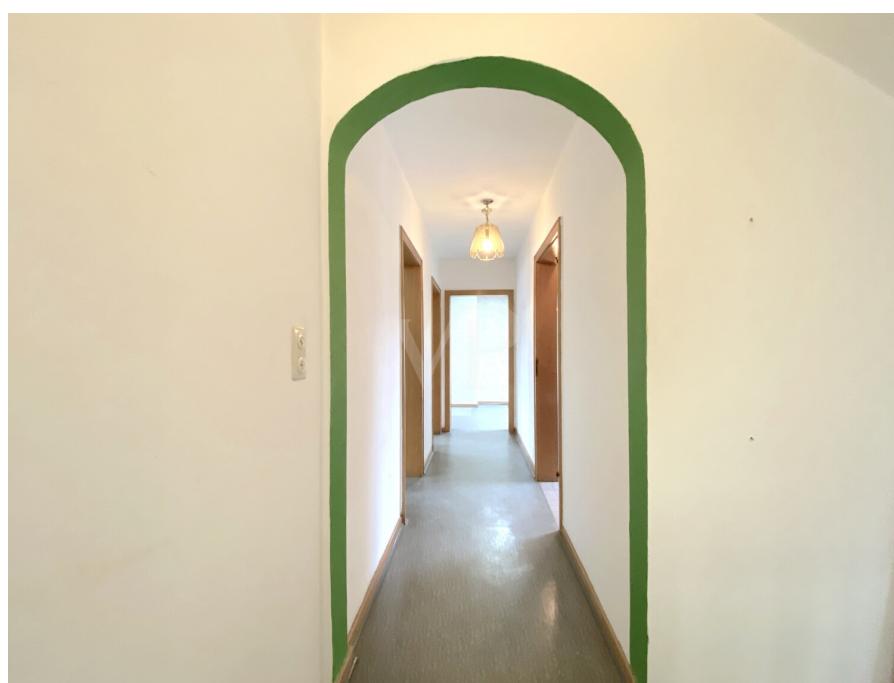
Objektnummer: 26202014 - 46483 Wesel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202014 - 46483 Wesel

## Die Immobilie



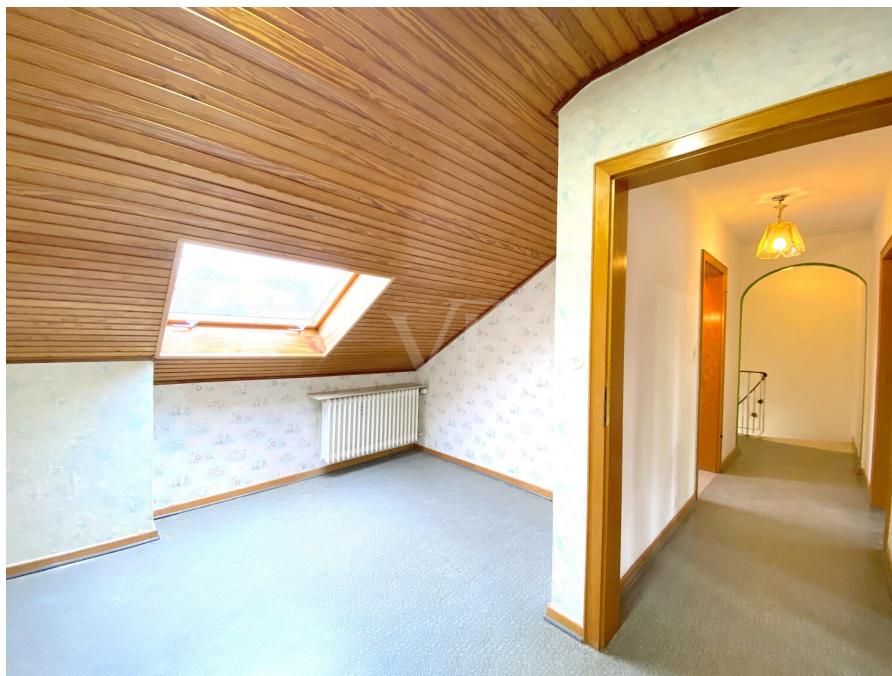
Objektnummer: 26202014 - 46483 Wesel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202014 - 46483 Wesel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202014 - 46483 Wesel

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
REAL ESTATE®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

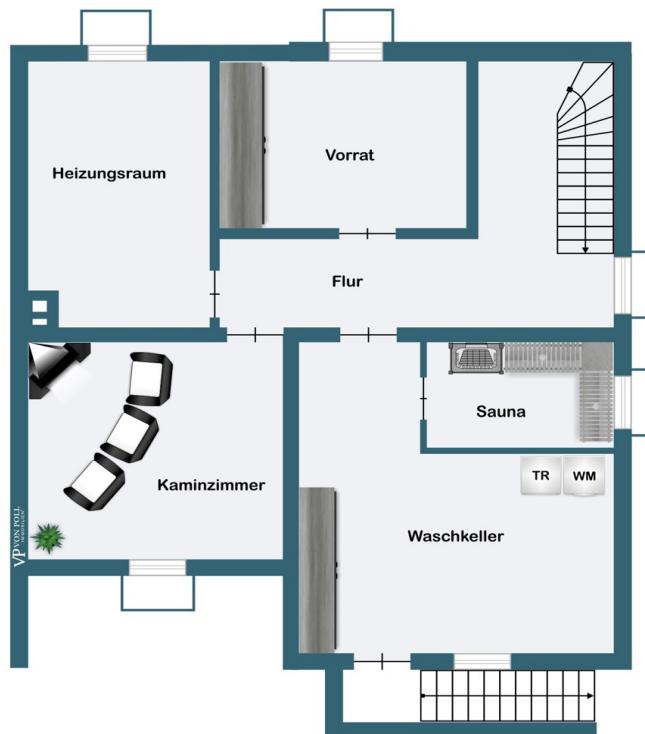
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26202014 - 46483 Wesel

## Grundrisse







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: 26202014 - 46483 Wesel

## Ein erster Eindruck

FAMILIENFREUNDLICH. BEZAUBERND. AUSBAUFÄHIG.

Diese drei Worte beschreiben diese massiv erbaute und gepflegte Doppelhaushälfte am besten.

Mit guter Planung und handwerklichem Geschick, könnte sich hier Ihr Traumhaus mit Garten verwirklichen.

Das Haus zeichnet sich besonders durch die hervorragende Aufteilung sowie die weiteren Ausbaumöglichkeiten, sowohl Innen als auch Außen aus.

Die Wohnfläche verteilt sich über zwei Etagen.

Im Eingangsbereich ist als erstes das helle Treppenhaus auf der linken Seite sichtbar. In der Diele befindet sich geradeaus der Zugang zur Küche, mit Durchbruch zum hellen Wohn-/Essbereich. Von hieraus haben Sie durch die Panoramafenster, einen Rundumblick in den Garten. Von der Diele gelangen Sie außerdem in ein kleines Badezimmer mit Dusche sowie einen Abstellraum.

Über das Treppenhaus gelangen Sie in das Dachgeschoss. Auf der rechten Seite befindet sich das Badezimmer mit Badewanne und gegenüber erstrahlt das geräumige Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon mit dem schönen Blick in den eigenen Garten. Auf dieser Etage findet sich außerdem das erste Kinderzimmer ebenfalls mit Zugang zum Balkon und angrenzend ein zweites Kinderzimmer.

Der nicht ausgebauten Dachstuhl ist über eine Deckenleiter vom Balkon erreichbar.

Das Kellergeschoss bietet weitere attraktive Räume, wie zum Beispiel das Kaminzimmer, Sauna, Vorratsraum, Heizungsraum und Waschkeller mit direktem Zugang zum Garten.

Objektnummer: 26202014 - 46483 Wesel

## Ausstattung und Details

- LED-Deckenbeleuchtung
- Kunststofffenster mit Rollläden
- Parkett, Fliesen, PVC
- zwei Bäder, einmal Dusche und einmal Badewanne
- Terrasse und Balkon
- Kaminzimmer und Sauna im Keller
- separate Waschküche
- Garage, Carport und Stellplatz direkt am Haus

**Objektnummer: 26202014 - 46483 Wesel**

## Alles zum Standort

Die Doppelhaushälfte liegt in einer ruhigen und gewachsenen Wohnstraße in Wesel, einer mittelgroßen, lebenswerten Stadt am Niederrhein mit hohem Wohn- und Freizeitwert. Wesel verbindet attraktiv städtische Infrastruktur mit naturnahen Erholungsmöglichkeiten und bietet eine ideale Umgebung für Familien, Handwerker und Lebensplaner gleichermaßen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sowie Kindergärten und Schulen, was die Lage besonders für junge Paare und Familien interessant macht. Gute Bus- und Bahnverbindungen sorgen für eine komfortable Erreichbarkeit der Innenstadt und der umliegenden Regionen, inklusive schneller Anbindung an den Ruhr- und Niederrheinraum.

Die Innenstadt von Wesel mit ihrer abwechslungsreichen Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitstruktur ist in wenigen Minuten erreichbar. Die attraktive Fußgängerzone lädt zum Bummeln und Verweilen ein und bietet ein breit gefächertes Angebot an Shops, Cafés und Restaurants.

Natur- und Freizeitfans profitieren vom umfangreichen Freizeitangebot der Stadt: Neben Rad- und Wanderwegen durch die grüne Auenlandschaft des Niederrheins bietet die Region Seen, Parks und Naherholungsflächen – ideal für Familienausflüge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Freien.

**Objektnummer: 26202014 - 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)