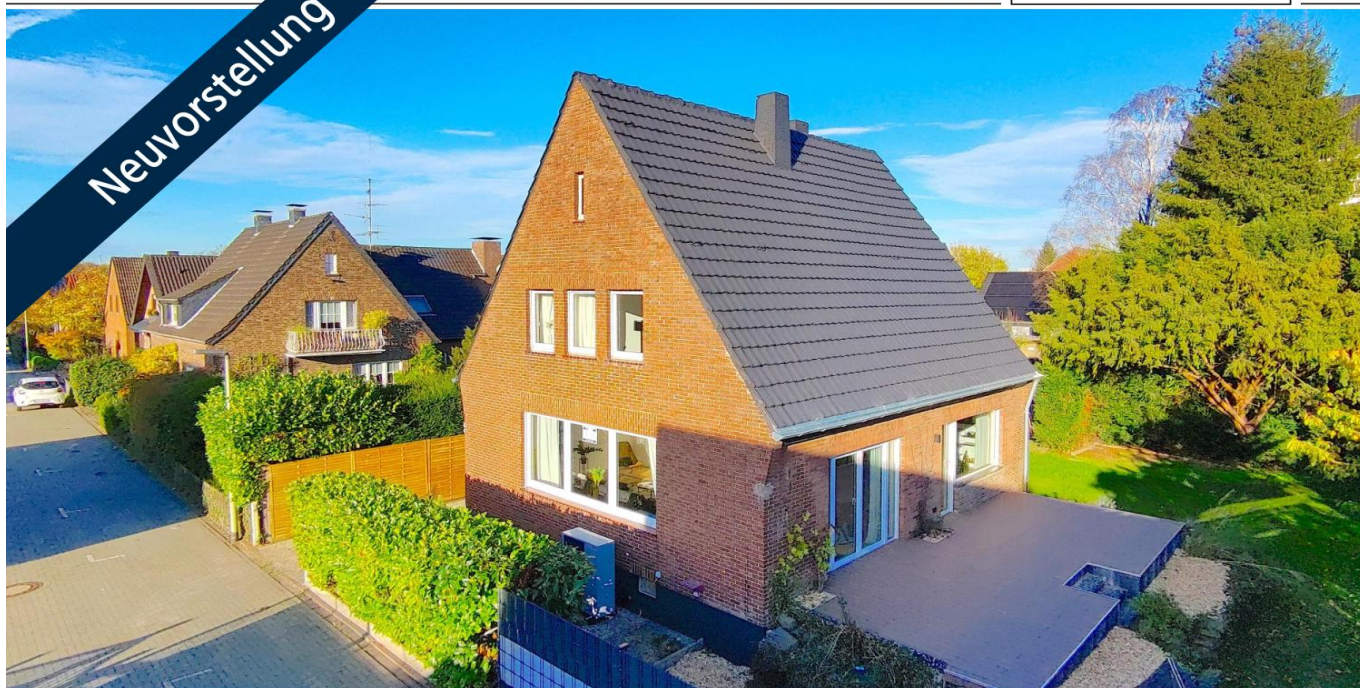


Wesel

Detached house in Wesel – first occupancy after modernization

Property ID: 25202028

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 136 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 604 m²

Property ID: 25202028 - 46483 Wesel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25202028 - 46483 Wesel

At a glance

Property ID	25202028
Living Space	ca. 136 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1956
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	On request
Commission	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 162 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25202028 - 46483 Wesel

Energy Data

Energy Source	Air-to-water heat pump	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	09.09.2035	Final Energy Demand	55.00 kWh/m²a
Power Source	Air-to-water heat pump	Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	1956

Property ID: 25202028 - 46483 Wesel

The property



Property ID: 25202028 - 46483 Wesel

The property



Property ID: 25202028 - 46483 Wesel

The property



Property ID: 25202028 - 46483 Wesel

The property



Property ID: 25202028 - 46483 Wesel

The property



Property ID: 25202028 - 46483 Wesel

The property



Property ID: 25202028 - 46483 Wesel

The property



Property ID: 25202028 - 46483 Wesel

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

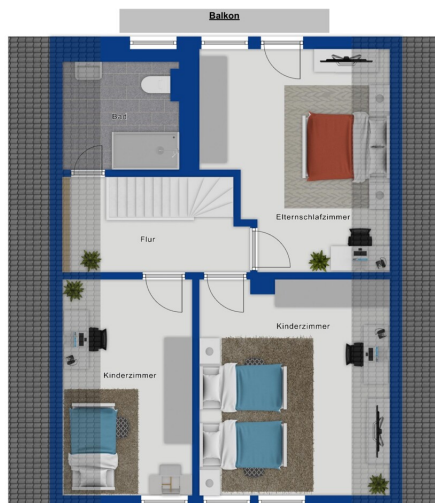
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

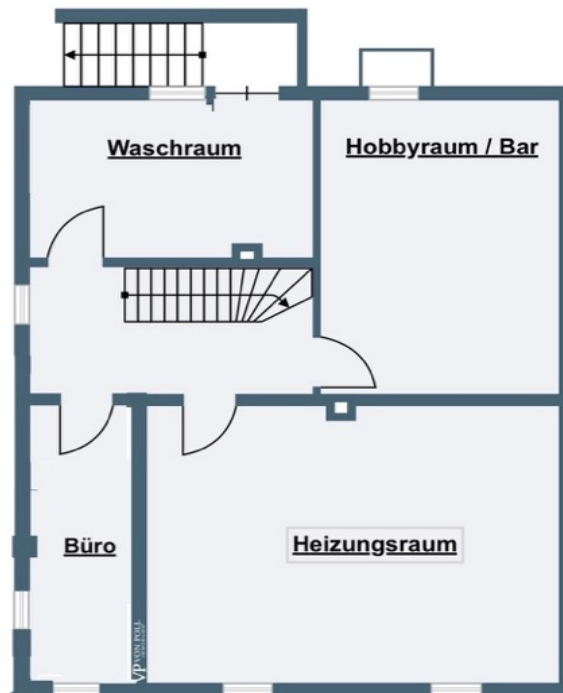
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Property ID: 25202028 - 46483 Wesel

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25202028 - 46483 Wesel

A first impression

First occupancy after modernization. This modernized detached house is in pristine condition and boasts modern technology, high-quality fixtures and fittings, and excellent energy efficiency (Class B). The approximately 136 m² of living space offers an open, light-filled living concept with a clear spatial layout. The spacious living and dining area opens onto the newly landscaped terrace and the well-maintained garden, ideal for relaxing outdoors. The adjacent kitchen ensures short distances and a convivial atmosphere. Upstairs, there are three bright rooms that can be flexibly used as bedrooms, children's rooms, or offices. The modern bathroom with shower and the balcony overlooking the garden provide additional comfort. The full basement offers versatile usage options with a separate home office or hobby room, as well as a practical laundry room. The approximately 604 m² plot is attractively landscaped and offers plenty of space for family, leisure, and relaxation. The property is available immediately. We would be happy to send you a detailed brochure with photos and are, of course, available for a personal viewing appointment. We look forward to your inquiry.

Property ID: 25202028 - 46483 Wesel

Details of amenities

- 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

Property ID: 25202028 - 46483 Wesel

All about the location

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.

Property ID: 25202028 - 46483 Wesel

Other information

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.

Property ID: 25202028 - 46483 Wesel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Mermann

Westend 27, 46399 Bocholt

Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0

E-Mail: bocholt@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com