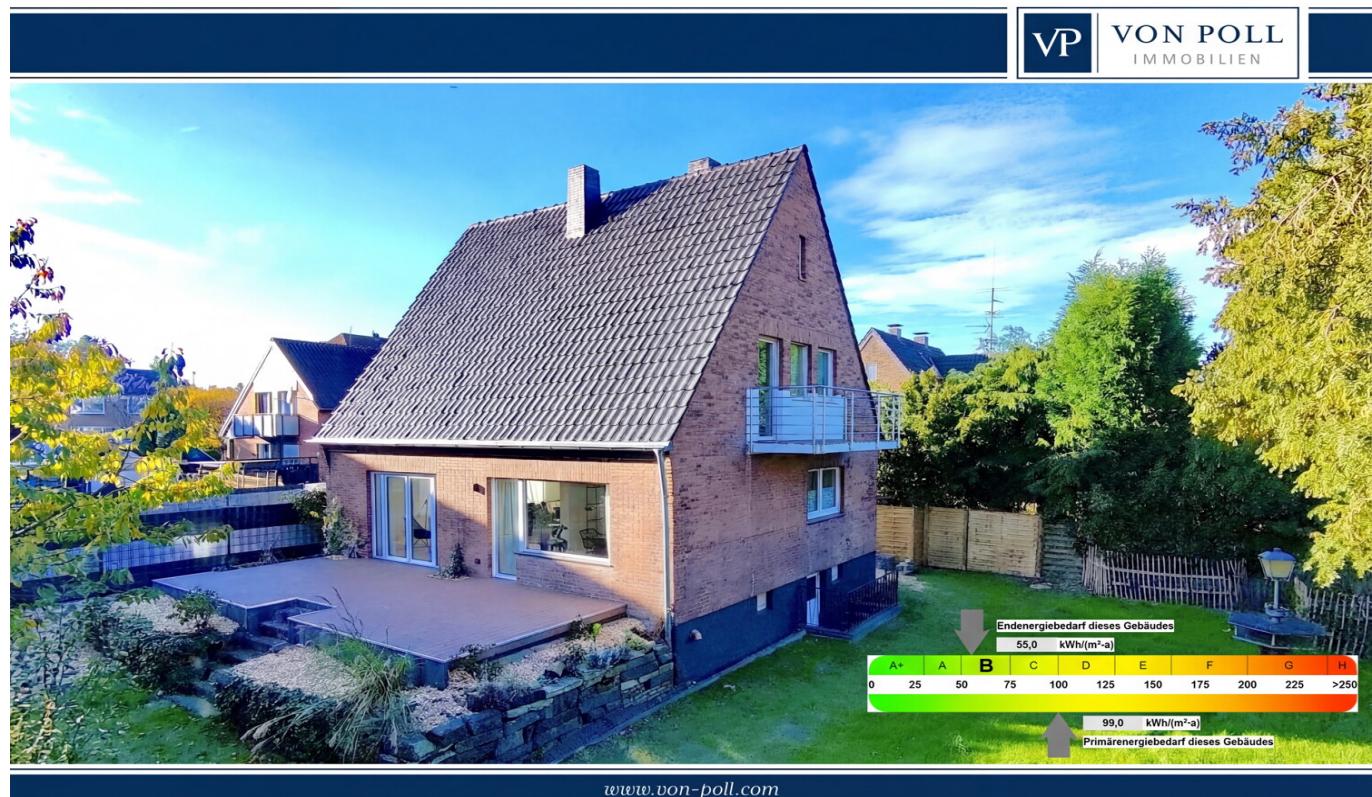


Wesel

Komfortabel, modern und energieeffizient - Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Spielstraße

Property ID: 26202009



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 498.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 136 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 604 m²

Property ID: 26202009 - 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: 26202009 - 46483 Wesel

At a glance

Property ID	26202009	Purchase Price	498.000 EUR
Living Space	ca. 136 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2025
Rooms	5	Condition of property	Modernised
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 162 m ²
Year of construction	1956	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

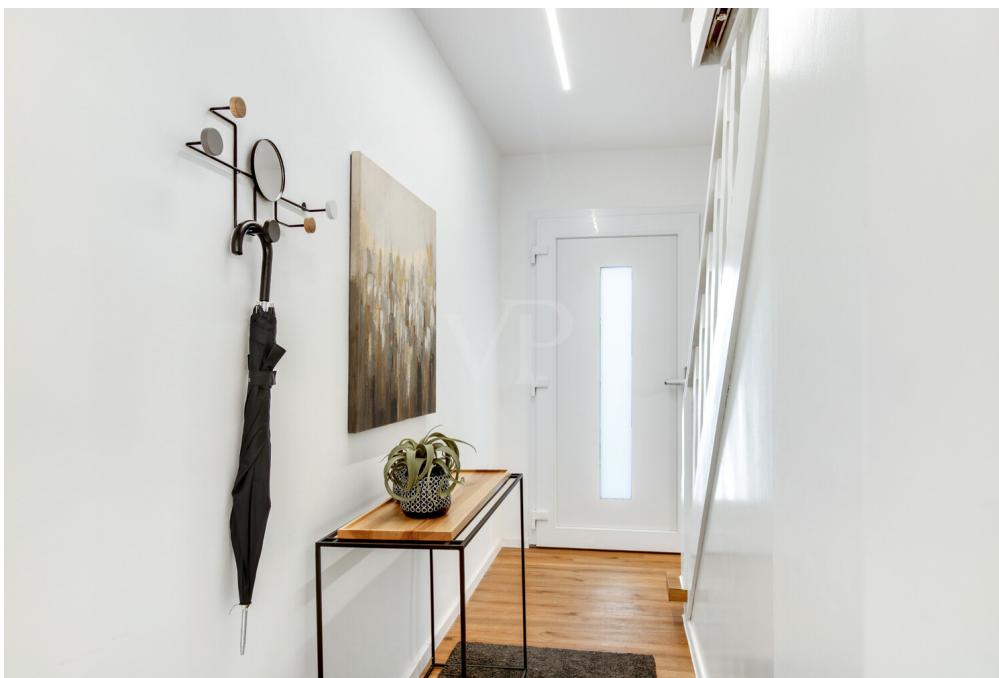
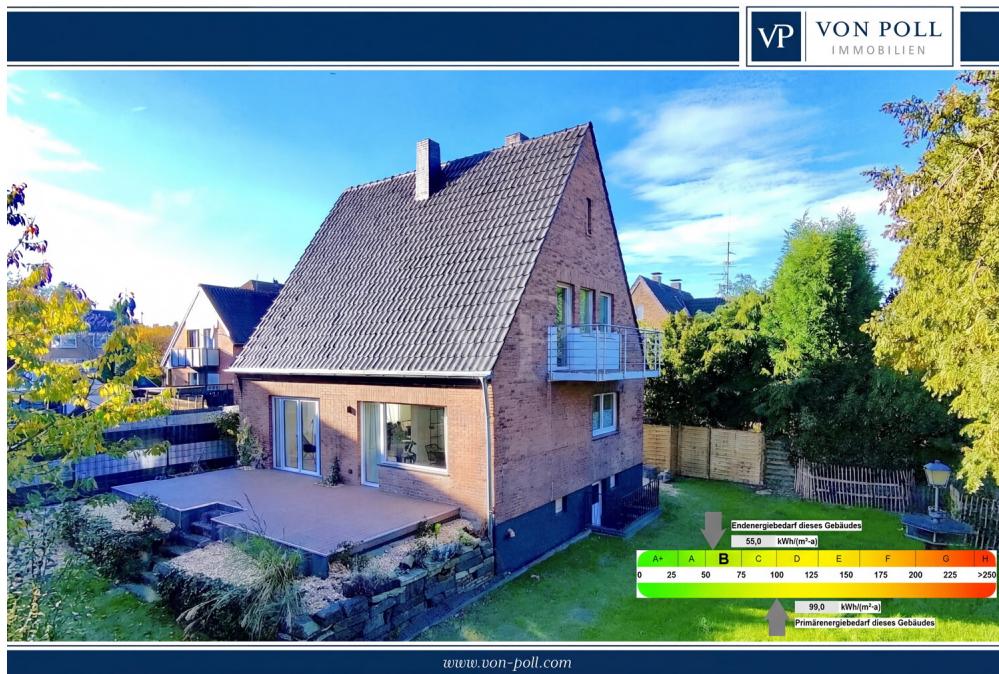
Property ID: 26202009 - 46483 Wesel

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/m ² a
Power Source	Air-to-water heat pump	Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	1956

Property ID: 26202009 - 46483 Wesel

The property



Property ID: 26202009 - 46483 Wesel

The property



Property ID: 26202009 - 46483 Wesel

The property



Property ID: 26202009 - 46483 Wesel

The property



Property ID: 26202009 - 46483 Wesel

The property



Property ID: 26202009 - 46483 Wesel

The property



Property ID: 26202009 - 46483 Wesel

The property



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:

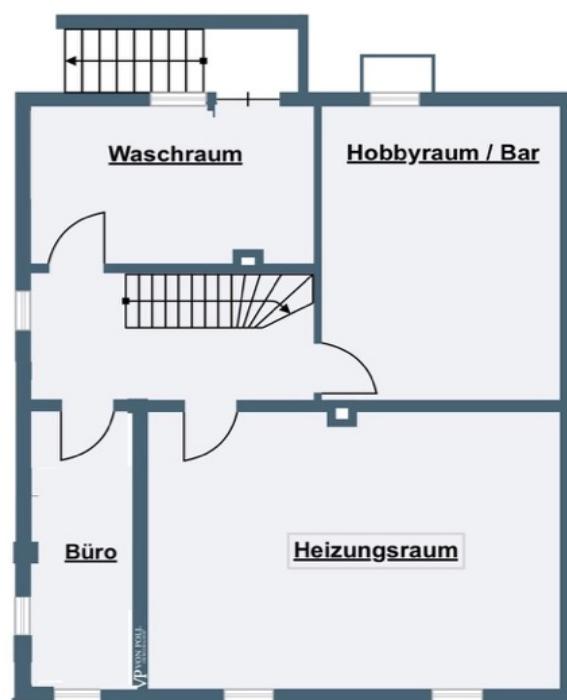
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Property ID: 26202009 - 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: 26202009 - 46483 Wesel

A first impression

ERSTBEZUG NACH ENERGETISCHER MODERNISIERUNG – FAMILIENDOMIZIL IN RUHIGER SPIELSTRASSE

Dieses umfassend modernisierte Einfamilienhaus präsentiert sich im Erstbezug und vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit hervorragender Energieeffizienz. Dank der neuen, nachhaltigen Wärmepumpe erreicht die Immobilie die Energieeffizienzklasse B – ein zukunftssicheres Zuhause mit niedrigen Betriebskosten.

Auf ca. 136 m² Wohnfläche erwartet Sie ein offenes, lichtdurchflutetes Raumkonzept, das besonders auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten ist. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses, die angrenzende Küche sorgt für kurze Wege und eine kommunikative Wohnatmosphäre.

Der Wohn- und Essbereich grenzt an die neu gestaltete Terrasse sowie den großen, gepflegten Garten an, welcher perfekt für gemeinsame Familienzeit, Spiel und Erholung im Grünen geeignet ist.

Im Dachgeschoss stehen drei helle Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Auch ein modernes, kleines Badezimmer mit Dusche findet sich auf dieser Etage.

Der Balkon mit Zugang aus einem der Schlafräume und Blick in den Garten unterstreicht den hohen Wohnkomfort.

Der Vollkeller bietet zusätzliche, vielseitig nutzbare Flächen – ideal für einen Hobbyraum oder als Staufläche – ergänzt durch eine praktische Waschküche. Ein Homeoffice ist bereits im Kellergeschoss angelegt.

Das ca. 604 m² große Grundstück überzeugt mit viel Platz für Kinder, Freizeit und Entspannung. Die ruhige Lage in einer Spielstraße macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien mit hohem Wohnkomfort.

Die Immobilie ist sofort verfügbar.

Property ID: 26202009 - 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: 26202009 - 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: 26202009 - 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 26202009 - 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