

Wesel

Zukunftssicher wohnen! Modernes Einfamilienhaus mit idyllischem Garten.

Property ID: 25202028



PURCHASE PRICE: 599.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 604 m²



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



At a glance

Property ID	25202028
Living Space	ca. 140 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1956
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	599.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 230 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony



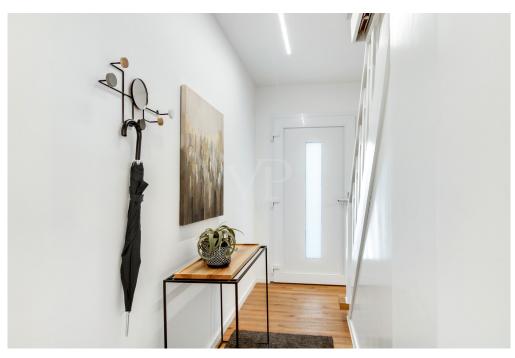
Energy Data

Energy Source	Air-to-water heat pump
Energy certificate valid until	09.09.2035
Power Source	Air-to-water heat pump

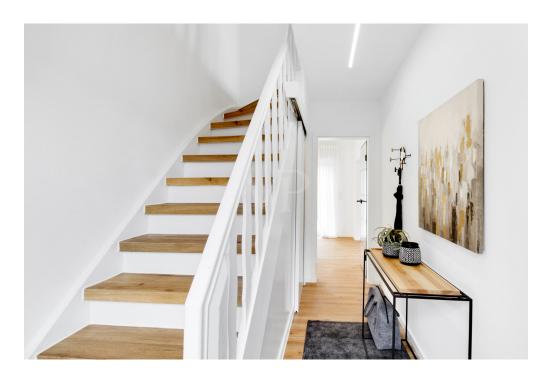
Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	55.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	В
Year of construction according to energy certificate	1956











































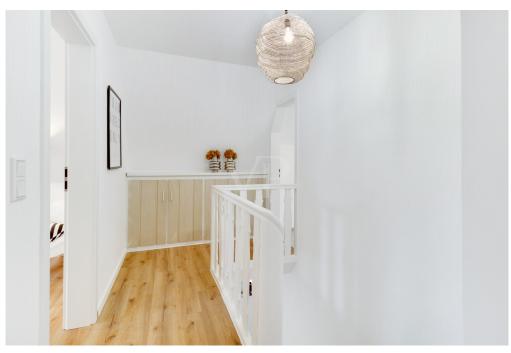


























The property



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

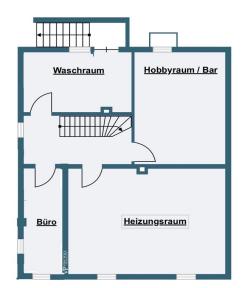


Floor plans





www.von-poll.com



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.



A first impression

ERSTBEZUG NACH MODERNISIERUNG.

Dieses modernisierte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1956 präsentiert sich nach umfangreicher Modernisierung in einem zeitgemäßen Zustand, mit ein Energieeffizienz von B. Bis Oktober 2025 wurden zahlreiche Erneuerungen umgesetzt, die das Haus in Bereichen Technik, Ausstattung und Wohnkomfort auf den neuesten Stand bringen.

Die Wohnfläche von rund ca. 140m2 verteilt sich auf zwei Ebenen mit offen gestalteten und zugleich klar voneinander getrennten Bereichen, die ein angenehmes Wohnen mit der Familie ermöglichen.

Das Einfamilienhaus steht auf einem ca. 604m2 großen Grundstück mit einer neu gestalteten Außenanlage inklusive Zaun und Rasen.

Im Inneren sorgen neue Decken mit integrierter LED-Beleuchtung, elektrische Rollläden, sowie komplett erneuerten Innen- und Außentüren für ein zeitgemäßes Ambiente. Die Böden wurden frisch verlegt, die Haustechnik auf den aktuellen Stand gebracht. Teilweise wurden Leitungen erneuert, und neue Heizkörper installiert, die durch eine effiziente Luft-Wärmepumpe betrieben werden. Zusätzlich wurde der Immobilie eine neue Dachrinne angebracht.

Die geschickte Raumaufteilung bringt zahlreiche Vorteile mit sich. Vom Eingangsbereich aus öffnet sich die Diele, die den Weg zu den einzelnen Wohnbereichen freigibt. Links neben dem Eingang befindet sich das praktische Gäste-WC.

Gerade aus der Diele heraus, führt der Weg in den offenen Wohn- und Essbereich mit großen Fenstern, die viel Tageslicht hereinlassen und einen direkten Zugang zur neu gebauten Terrasse und dem gepflegten Garten ermöglichen.

Die Terrasse aus dem Jahr 2025 schafft eine moderne und gepflegte Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und bietet viel Platz für Freizeit und Erholung.

Angrenzend an den Essbereich liegt die großräumige Küche. Diese Anbindung schafft kurze Wege und ermöglicht gleichzeitig eine kommunikative Atmosphäre beim Kochen und Essen.

Über die Diele führt eine moderne Treppe ins Dachgeschoss, das mit insgesamt drei Zimmern ausgestattet ist, die als Kinderzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt



werden können. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen Balkon und liegt ruhig zur Gartenseite.

Direkt vom Flur aus zugänglich, bietet das helle Badezimmer, inklusive Dusche, ausreichend Platz und eine moderne Ausstattung. Sowohl das große Badezimmer als auch das Gäste-WC sind ausgestattet mit frisch installierten Sanitäreinrichtungen aus dem Jahr 2025.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet mit zusätzlichen Kellerräumen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Lager, Hauswirtschafts- oder Hobbybereiche. Der nicht ausgebaute Spitzboden hält weiteres Potenzial bereit.



Details of amenities

- Luft-Wärmepumpe
- LED Beleuchtung
- hochwertige Bodenbeläge
- elektrische Rollladen
- hochwertige Sanitär- Ausstattung
- modernisierter Balkon
- Terrassenboden
- Möglichkeiten für einen Wasch- und Trockenkeller
- freistehender Stellplatz



All about the location

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend der Stadt Wesel, die durch eine angenehme Nachbarschaft und eine gute Anbindung an das Stadtzentrum überzeugt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind schnell erreichbar.

Wesel besticht durch seine idyllische Lage am Niederrhein und die Nähe zum Rhein, was vielfältige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür bietet. 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.



Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 55.00 kwh/(m^{2*}a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1956.

Die Energieeffizienzklasse ist B.



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