

Wesel

Vielversprechendes Einfamilienhaus mit Garage, Garten und Gestaltungsspielraum

Property ID: 26202014



PURCHASE PRICE: 298.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 122 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 498 m²

Property ID: 26202014 - 46483 Wesel

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

Property ID: 26202014 - 46483 Wesel

At a glance

Property ID	26202014	Purchase Price	298.000 EUR
Living Space	ca. 122 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2018
Rooms	4	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 240 m ²
Year of construction	1965	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26202014 - 46483 Wesel

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	228.80 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	05.07.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1965

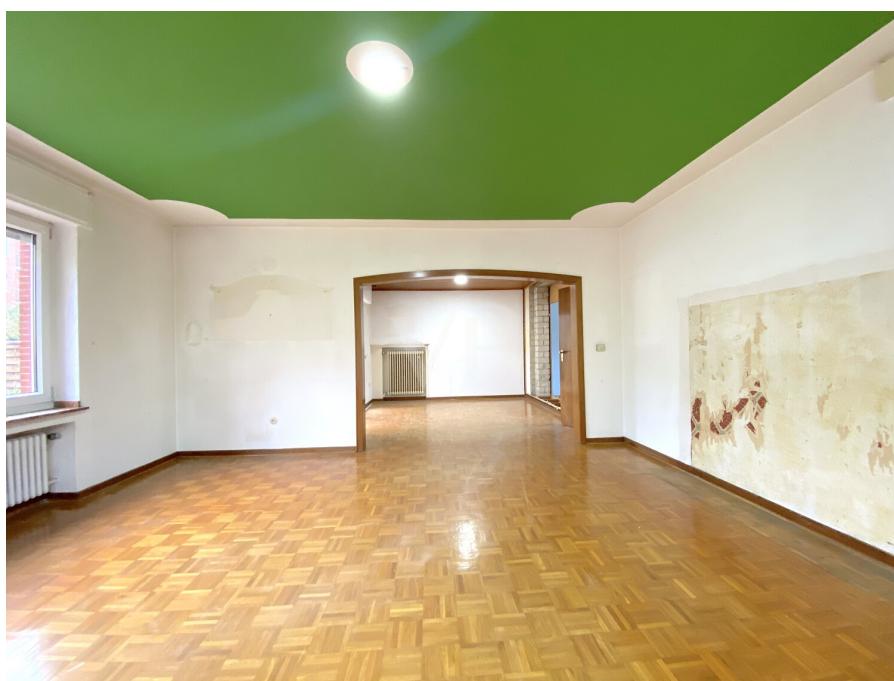
Property ID: 26202014 - 46483 Wesel

The property



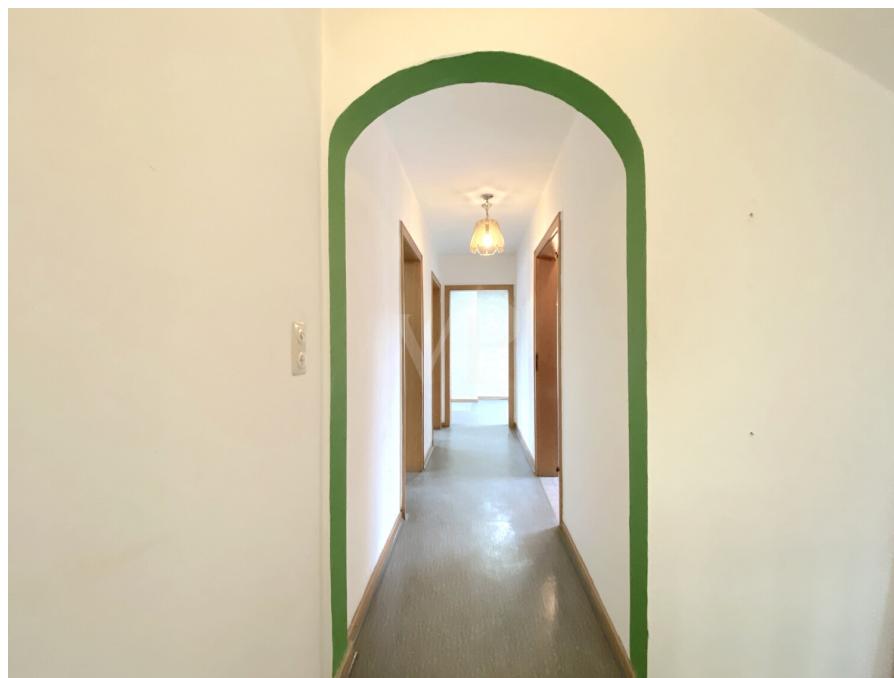
Property ID: 26202014 - 46483 Wesel

The property



Property ID: 26202014 - 46483 Wesel

The property



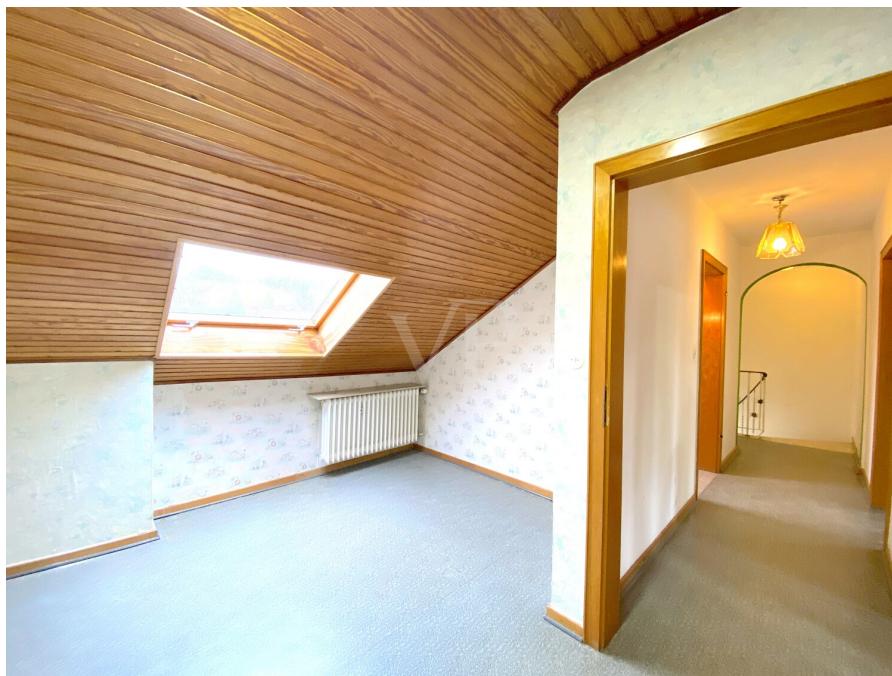
Property ID: 26202014 - 46483 Wesel

The property



Property ID: 26202014 - 46483 Wesel

The property



Property ID: 26202014 - 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:

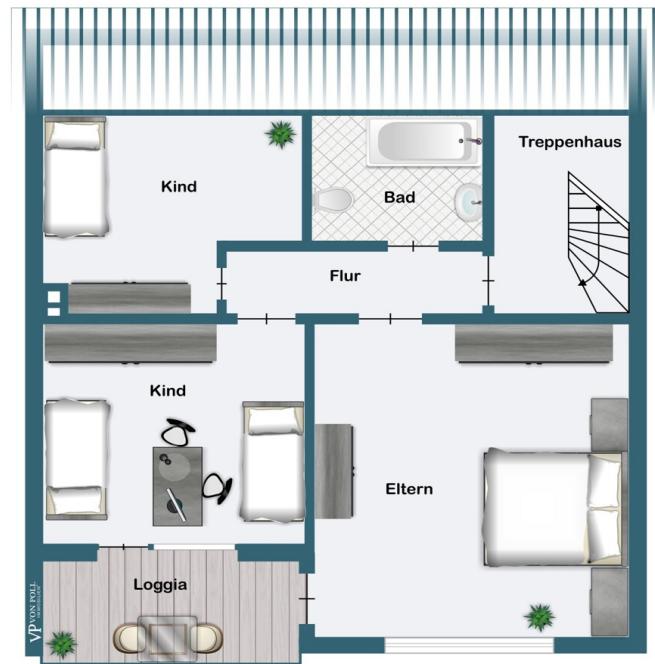
T.: 0800 - 333 33 09

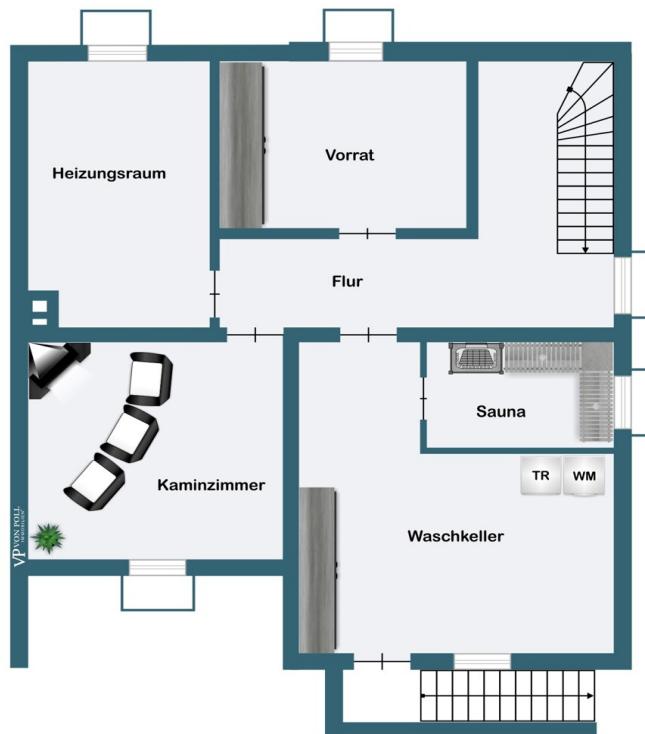
www.von-poll.com

Property ID: 26202014 - 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: 26202014 - 46483 Wesel

A first impression

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.

Property ID: 26202014 - 46483 Wesel

Details of amenities

- 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

Property ID: 26202014 - 46483 Wesel

All about the location

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.

Property ID: 26202014 - 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