

Wesel

Modernisiert & bezugsbereit: Eigentumswohnung im Erstbezug

Property ID: 26202028



PURCHASE PRICE: 229.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 67,7 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26202028 - 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: 26202028 - 46483 Wesel

At a glance

Property ID	26202028	Purchase Price	229.000 EUR
Living Space	ca. 67,7 m²	Type	Apartment
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Modernisation / Refurbishment	2026
Bedrooms	2	Condition of property	Modernised
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1958	Usable Space	ca. 152 m²
Type of parking	1 x Outdoor parking space	Equipment	Balcony

Property ID: 26202028 - 46483 Wesel

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	58.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	06.01.2036	Energy efficiency class	B
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	1958

Property ID: 26202028 - 46483 Wesel

The property



Property ID: 26202028 - 46483 Wesel

The property



Property ID: 26202028 - 46483 Wesel

The property



Property ID: 26202028 - 46483 Wesel

The property



Property ID: 26202028 - 46483 Wesel

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

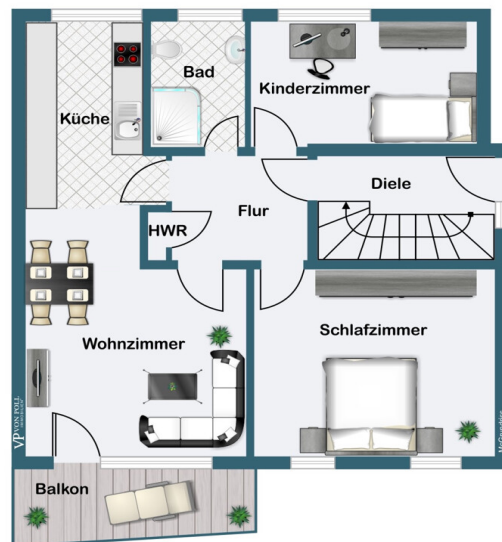
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Property ID: 26202028 - 46483 Wesel

Floor plans



Obergeschoss



Kellergeschoss

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: 26202028 - 46483 Wesel

A first impression

Modernes Wohnen mit Charakter – stilvoll, smart und auf die Zukunft ausgerichtet

Diese modern überarbeitete Eigentumswohnung überzeugt mit einer klaren Raumaufteilung, zeitgemäßem Wohngefühl und solider technischer Ausstattung. Sie ist ideal für junge Singles, Paare oder alle, die ein komfortables und modernes Zuhause suchen.

Schon beim Betreten entsteht ein stimmiger Eindruck: Von der zentral gelegenen Diele aus sind alle Räume bequem erreichbar. Der Grundriss ist übersichtlich, praktisch und perfekt auf die Anforderungen des Alltags abgestimmt.

Der Wohnbereich zeigt sich hell, offen und freundlich. Große Fensterflächen und der direkte Zugang zum Balkon schaffen eine entspannte, angenehme Atmosphäre. So entsteht ein Wohnraum, der sowohl zum Abschalten als auch zum stilvollen Empfangen einlädt.

Das Schlafzimmer überzeugt durch einen durchdachten Schnitt und ausreichend Platz für eine gemütliche Einrichtung. Es bietet genau die Ruhe, die man sich für einen privaten Rückzugsort wünscht.

Die Küche ist gut platziert und sorgt für kurze Wege im Alltag. Gleichzeitig bietet sie genügend Möglichkeiten für eine funktionale und zugleich moderne Gestaltung.

Das Badezimmer wurde zeitgemäß erneuert und mit einer barrierearmen Walk-In-Dusche ausgestattet. Die Gestaltung ist klar, kompakt und auf dauerhaften Komfort ausgelegt.

Ein zusätzliches Zimmer erweitert das Raumangebot sinnvoll. Es lässt sich flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Ankleidezimmer nutzen und macht die Wohnung besonders alltagstauglich.

Auch die Nebenflächen tragen zum Wohnkomfort bei: Ein eigener Kellerraum sowie gemeinschaftliche Bereiche für Wäsche, Fahrräder und Technik bieten praktischen Stauraum.

Ein großer Pluspunkt ist die umfassende Modernisierung. Eine energieeffiziente Wärmepumpe, Fußbodenheizung in allen Wohnräumen sowie erneuerte Wasser- und Stromleitungen und das modernisierte Bad stehen für ein Wohnkonzept, das sowohl optisch als auch technisch überzeugt.

Diese Eigentumswohnung ist die perfekte Wahl für alle, die Wert auf modernes Wohnen, klare Strukturen und langfristige Sicherheit legen.

Property ID: 26202028 - 46483 Wesel

Details of amenities

Modernisiert:

- Luft- / Wasserwärmepumpe in Verbindung mit Fußbodenheizung
- sanierte Wände und Decken
- Bodenbeläge neu
- Badezimmer saniert und Dusche ebenerdig
- Elektroinstallation neu
- Rohrleitungen erneuert
- neu angelegter Stellplatz

Property ID: 26202028 - 46483 Wesel

All about the location

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und dennoch gut angebundener Lage von Wesel. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung sowie einer gewachsenen Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien und weitere Dienstleistungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen sowie medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, sodass das Stadtzentrum von Wesel sowie umliegende Stadtteile bequem erreichbar sind. Zudem besteht eine schnelle Anbindung an die umliegenden Bundesstraßen und Autobahnen, wodurch auch Städte wie Duisburg, Oberhausen oder Düsseldorf gut erreichbar sind.

Für Freizeit und Erholung bieten sich die nahegelegenen Grünflächen und die Rheinpromenade an, die zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten einladen.

Insgesamt überzeugt die Lage durch eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Anbindung.

Property ID: 26202028 - 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