

Wesel

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

Número de propiedad: 26202009



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 498.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 136 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 604 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 26202009 - 46483 Wesel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26202009 - 46483 Wesel

## De un vistazo

Número de propiedad	26202009
Superficie habitable	ca. 136 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1956
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	498.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 162 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 26202009 - 46483 Wesel

## Datos energéticos

Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	09.09.2035	Demanda de energía final	55.00 kWh/m²a
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Clase de eficiencia energética	B
		Año de construcción según el certificado energético	1956



Número de propiedad: 26202009 - 46483 Wesel

## La propiedad



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Número de propiedad: 26202009 - 46483 Wesel

## La propiedad





Número de propiedad: 26202009 - 46483 Wesel

## La propiedad



Número de propiedad: 26202009 - 46483 Wesel

## La propiedad





Número de propiedad: 26202009 - 46483 Wesel

## La propiedad



Número de propiedad: 26202009 - 46483 Wesel

## La propiedad





Número de propiedad: 26202009 - 46483 Wesel

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

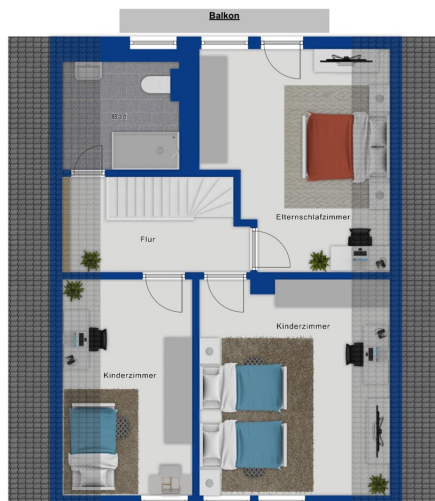
T.: 0800 - 333 33 09

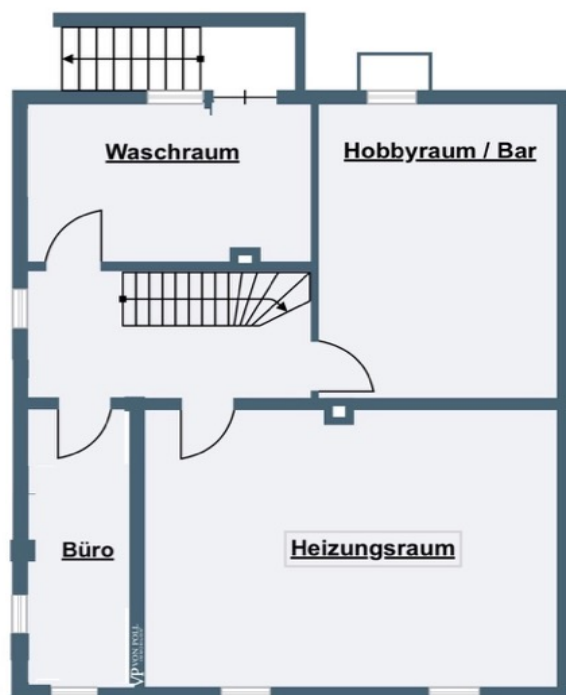
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Número de propiedad: 26202009 - 46483 Wesel

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26202009 - 46483 Wesel

## Una primera impresión

### 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 zukunftsicheres Zuhause mit niedrigen Betriebskosten.

Auf ca. 136 m<sup>2</sup> 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 neugestaltete 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 m<sup>2</sup> 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.



Número de propiedad: 26202009 - 46483 Wesel

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 26202009 - 46483 Wesel

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26202009 - 46483 Wesel

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 55.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.

Die Energieeffizienzklasse ist B.



Número de propiedad: 26202009 - 46483 Wesel

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Sascha Mermann

---

Westend 27, 46399 Bocholt

Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0

E-Mail: [bocholt@von-poll.com](mailto:bocholt@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)