

Wesel

# Erdgeschosswohnung mit Wohlfühlfaktor - Erstbezug nach Modernisierung

*Número de propiedad: 26202029*



**PRECIO DE COMPRA: 239.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 67,7 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

**Número de propiedad: 26202029 - 46483 Wesel**

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

Número de propiedad: 26202029 - 46483 Wesel

## De un vistazo

Número de propiedad	26202029
Superficie habitable	ca. 67,7 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1958
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	239.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2026
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 101 m <sup>2</sup>
Características	Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 26202029 - 46483 Wesel

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	58.60 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	06.01.2036	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	1958

Número de propiedad: 26202029 - 46483 Wesel

## La propiedad



Número de propiedad: 26202029 - 46483 Wesel

## La propiedad



Número de propiedad: 26202029 - 46483 Wesel

## La propiedad



Número de propiedad: 26202029 - 46483 Wesel

## La propiedad



Número de propiedad: 26202029 - 46483 Wesel

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

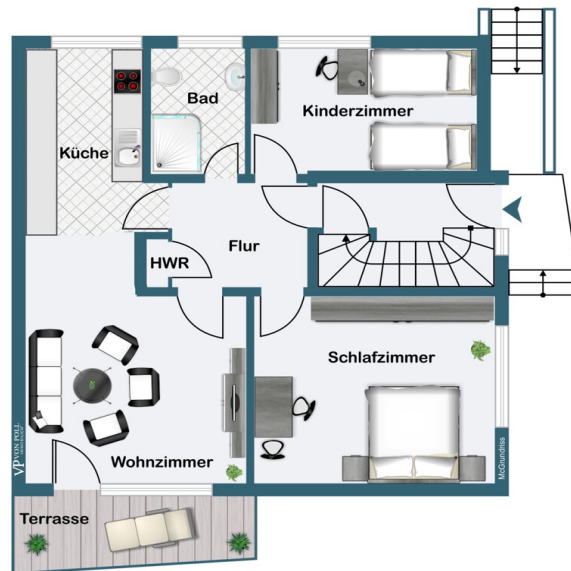
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Número de propiedad: 26202029 - 46483 Wesel

## Planos de planta



Erdgeschoss



### Kellergeschoss

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: 26202029 - 46483 Wesel**

## **Una primera impresión**

**Modernes Wohnen mit Substanz – stilvoll, durchdacht und zukunftsorientiert**

**Diese geschmackvoll modernisierte Eigentumswohnung in Wesel verbindet eine klare Raumstruktur mit zeitgemäßem Wohnkomfort und technischer Werthaltigkeit. Sie eignet sich ideal für anspruchsvolle Singles, Paare oder auch für Menschen, die ein komfortables, barrierearmes Zuhause im Erdgeschoss suchen.**

**Bereits der Eingangsbereich vermittelt ein stimmiges Bild: Von der zentralen Diele aus erschließen sich sämtliche Räume auf direktem Weg. Die Grundrissgestaltung ist klar, funktional und auf angenehmes Wohnen im Alltag ausgerichtet.**

**Der Wohnbereich präsentiert sich hell, offen und einladend. Großzügige Lichtverhältnisse und der direkte Zugang zum Balkon verleihen dem Raum eine ruhige, freundliche Wohnatmosphäre. Hier entsteht ein Umfeld, das sowohl Entspannung als auch repräsentative Wohnqualität ermöglicht.**

**Das Schlafzimmer überzeugt mit einem harmonischen Zuschnitt und ausreichend Fläche für eine komfortable Möblierung. Es bietet die Ruhe, die man sich von einem privaten Rückzugsort wünscht.**

**Die Küche ist sinnvoll positioniert und unterstützt kurze Wege im Alltag. Gleichzeitig bietet sie ausreichend Potenzial für eine funktionale und zugleich wohnliche Gestaltung.**

**Das Badezimmer wurde modernisiert und mit einer barrierearmen Walk-In-Dusche ausgestattet. Die Gestaltung ist kompakt, klar und auf langfristigen Komfort ausgelegt.**

**Ein weiteres Zimmer ergänzt das Raumangebot auf sinnvolle Weise. Es kann flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Ankleidezimmer genutzt werden und erhöht damit die Alltagstauglichkeit der Wohnung deutlich.**

**Auch die Nebenflächen unterstreichen die praktische Qualität des Angebots: Ein eigener Kellerraum sowie gemeinschaftlich nutzbare Bereiche für Wäsche, Fahrräder und Technik schaffen zusätzlichen Nutzen und wertvollen Stauraum.**

**Ein besonderer Vorzug dieser Wohnung liegt in ihrer umfassenden Modernisierung. Die Installation einer energieeffizienten Wärmepumpe, Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen, neue Wasser- und Stromleitungen sowie das modernisierte Bad sprechen**

**für ein Wohnkonzept, das nicht nur optisch, sondern auch technisch überzeugt.**

**Diese Eigentumswohnung ist eine nachhaltige Entscheidung für Menschen, die Wert auf Qualität, Klarheit und langfristige Wohnsicherheit legen. Durch den Erstbezug nach Modernisierung ist die Immobilie sofort bezugsfrei.**

**Número de propiedad: 26202029 - 46483 Wesel**

## **Detalles de los servicios**

**Modernisiert:**

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

**Número de propiedad: 26202029 - 46483 Wesel**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 26202029 - 46483 Wesel**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase 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)**