

Wesseling

# Großzügige Doppelhaushälfte in Wesseling mit Entwicklungspotenzial

**CODE DU BIEN: 26400004**



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

**PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 165 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 629 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26400004 - 50389 Wesseling**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

**CODE DU BIEN: 26400004 - 50389 Wesseling**

## En un coup d'œil

|                        |                        |                              |   |
|------------------------|------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 26400004               | Prix d'achat                 | 449.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 165 m <sup>2</sup> | Type de bien                 | Maisons jumelles  |
| Pièces                 | 8                      | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Chambres à coucher     | 6                      | État de la propriété         | A rénover   |
| Salles de bains        | 2                      | Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Balcon  |
| Année de construction  | 1958                   |                              |   |
| Place de stationnement | 1 x Garage             |                              |   |

**CODE DU BIEN: 26400004 - 50389 Wesseling**

## Informations énergétiques

|   |                      |   |                             |
|---|----------------------|---|-----------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique      |
| Chauffage                                     | Huile                | Consommation d'énergie                                | 290.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 16.03.2036           | Classement énergétique                                | H                           |
| Source d'alimentation                         | Combustible liquide  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1997                        |

CODE DU BIEN: 26400004 - 50389 Wesseling

## La propriété



CODE DU BIEN: 26400004 - 50389 Wesseling

## La propriété



CODE DU BIEN: 26400004 - 50389 Wesseling

## La propriété



CODE DU BIEN: 26400004 - 50389 Wesseling

## La propriété



CODE DU BIEN: 26400004 - 50389 Wesseling

## La propriété



CODE DU BIEN: 26400004 - 50389 Wesseling

## La propriété



CODE DU BIEN: 26400004 - 50389 Wesseling

## La propriété



CODE DU BIEN: 26400004 - 50389 Wesseling

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26400004 - 50389 Wesseling**

## La propriété



### KOSTENFREIE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung.

**CODE DU BIEN: 26400004 - 50389 Wesseling**

## Une première impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese im Jahr 1958 errichtete Doppelhaushälfte mit insgesamt 8 Zimmern, rund 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen 629 m<sup>2</sup> großen Grundstück in beehrter Süd-West-Ausrichtung. Die Immobilie überzeugt durch ihre solide Bauweise, ihre klare Grundrisstruktur sowie durch vielseitige Entwicklungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Bereits beim Betreten des Hauses entsteht eine angenehme Empfangssituation. Ein separater Eingangsbereich mit Gäste-WC führt in die zentrale Diele, von der aus sich das Erdgeschoss klar und funktional erschließt. Das großzügige Wohnzimmer mit knapp 30 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück dieser Ebene. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und stellen den direkten Bezug zum Garten her. Das offen angrenzende Esszimmer erweitert den Wohnbereich harmonisch und schafft eine kommunikative Verbindung zwischen den einzelnen Lebensbereichen. Die Küche befindet sich derzeit separat neben dem Essbereich und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltung. Besonders attraktiv ist die Möglichkeit, die Wand zwischen Küche und Esszimmer – vorbehaltlich statischer Prüfung – zu öffnen und so einen modernen, großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich zu realisieren. Dieses Potenzial zur architektonischen Weiterentwicklung macht das Haus besonders interessant für Käufer, die klassische Substanz mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbinden möchten.

Im Obergeschoss setzt sich die durchdachte Raumaufteilung fort. Hier stehen mehrere gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Ein größeres Schlafzimmer bietet direkten Zugang zum Balkon mit Süd-West-Ausrichtung, der

sonnige Stunden bis in die Abendzeit ermöglicht und einen angenehmen Blick ins Grüne eröffnet. Das Badezimmer wurde im Jahr 2007 modernisiert und präsentiert sich zeitlos sowie gepflegt. Ergänzend befindet sich auf dieser Ebene ein separates WC, was insbesondere im Familienalltag zusätzlichen Komfort schafft.

Das Dachgeschoss erweitert das Raumangebot nochmals deutlich. Auch hier stehen mehrere Zimmer zur Verfügung, die vielseitig nutzbar sind – ob als weitere Schlafräume, Arbeitszimmer oder Hobbybereich. Gerade für größere Familien oder für das Bedürfnis nach räumlicher Trennung einzelner Lebensbereiche bietet diese Ebene wertvolle Möglichkeiten. Die vorhandene Struktur lässt zudem perspektivisch weitere individuelle Anpassungen zu.

Das Kellergeschoss überzeugt durch seine großzügige Nutzflächenaufteilung. Neben klassischen Vorratsräumen stehen ein Waschraum sowie mehrere geräumige Kellerräume zur Verfügung, die sich ideal als Lager-, Hobby- oder Werkstattflächen eignen. Die klare Struktur unterstreicht den praktischen Mehrwert dieser Immobilie und schafft zusätzlichen Stauraum für den Alltag.

Das 629 m<sup>2</sup> große Grundstück mit Süd-West-Ausrichtung bietet hervorragende Sonnenverhältnisse und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ob großzügige Terrasse, Spielfläche für Kinder oder naturnah angelegter Garten – hier entstehen individuelle Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität. Direkt angrenzend befinden sich gepflegte Schrebergärten, die eine offene, grüne Nachbarschaftssituation schaffen und den Blick ins Freie angenehm erweitern. Eine Garage im nahegelegenen Garagenhof, nur wenige Schritte entfernt, ergänzt das Angebot komfortabel.

Technisch wurde das Haus fortlaufend instand gehalten. Die Holzfenster mit dreifacher Verglasung stammen aus dem Jahr 2000 und bilden eine solide energetische Grundlage. Die Bäder wurden 2007 modernisiert. Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung aus dem Jahr 1997. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in gepflegtem Zustand mit guter Substanz und klar erkennbarem Modernisierungspotenzial.

Diese Doppelhaushälfte vereint solide Substanz, großzügige Raumstrukturen und langfristiges Entwicklungspotenzial – ein Zuhause mit Charakter, Perspektive und vielseitigen Möglichkeiten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen weitere Details zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

**CODE DU BIEN: 26400004 - 50389 Wesseling**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in gewachsener Wohnlage von Wesseling zwischen Köln und Bonn mit hervorragender Infrastruktur und idealer Verkehrsanbindung. Die Stadt vereint urbanen Komfort mit gewachsenen Wohnstrukturen und bietet insbesondere für Familien sowie Berufspendler attraktive Rahmenbedingungen.

Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie großzügigen Grünflächen. Direkt angrenzend befinden sich gepflegte Kleingartenanlagen, die für eine offene, grüne Nachbarschaft und einen angenehmen Blick ins Freie sorgen. Diese besondere Konstellation schafft ein luftiges Wohngefühl ohne unmittelbare massive Bebauung.

Wesseling verfügt über eine sehr gute Nahversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkten, Fachgeschäften, Ärzten, Apotheken sowie einem breiten Schul- und Betreuungsangebot. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind gut erreichbar.

Die Anbindung an die Autobahn ist hervorragend und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Köln und Bonn. Zur weiteren Verbesserung der Wohnqualität wird derzeit eine moderne Schallschutzmauer entlang der Autobahn errichtet, wodurch perspektivisch eine deutliche Reduzierung der Geräuschkulisse zu erwarten ist.

Die Lage verbindet somit optimale Mobilität mit grüner Nachbarschaftssituation – ein attraktiver Standort in Wesseling für Familien, Berufstätige und alle, die stadtnah wohnen und dennoch Freiraum genießen möchten.

**CODE DU BIEN: 26400004 - 50389 Wesseling**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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