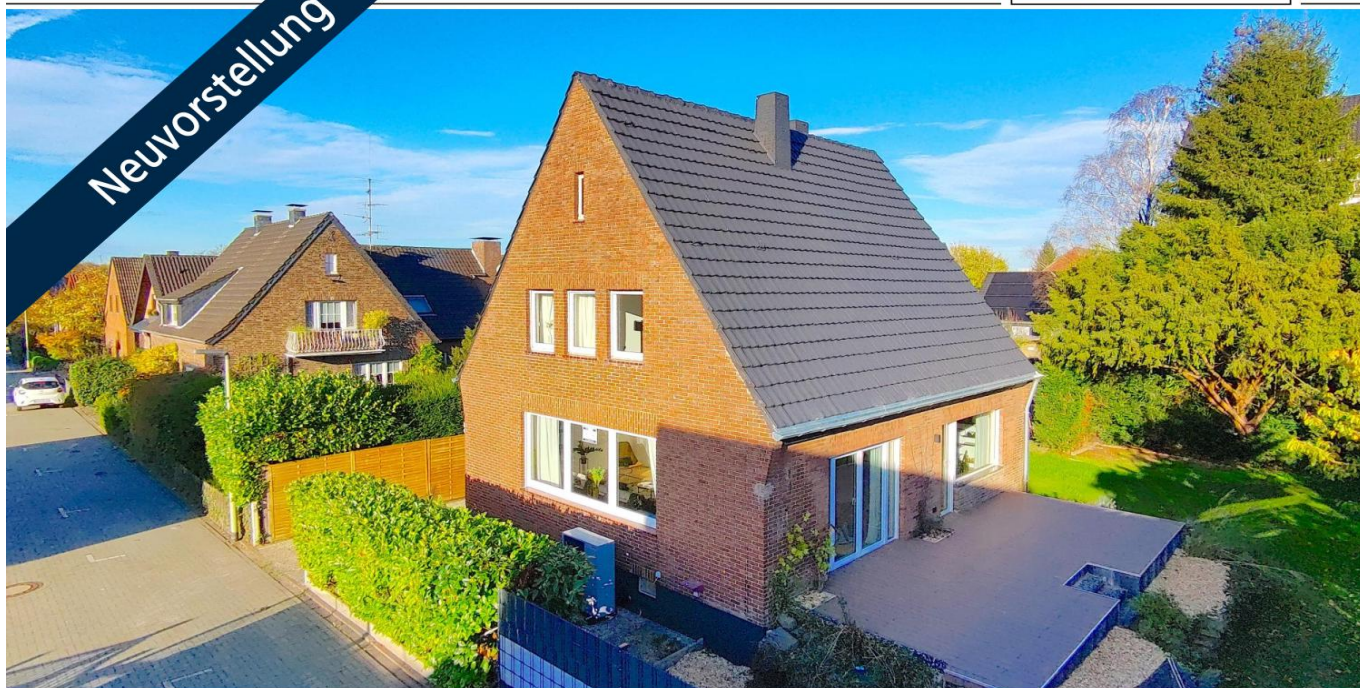


Wesel

# Maison individuelle à Wesel – première occupation après rénovation

CODE DU BIEN: 25202028

Neuvorstellung



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

PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 136 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 604 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25202028 - 46483 Wesel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25202028 - 46483 Wesel**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25202028
Surface habitable	ca. 136 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1956
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	Sur demande
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 162 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25202028 - 46483 Wesel

## Informations énergétiques

Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	09.09.2035	Consommation d'énergie	55.00 kWh/m²a
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	1956

CODE DU BIEN: 25202028 - 46483 Wesel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25202028 - 46483 Wesel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202028 - 46483 Wesel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202028 - 46483 Wesel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25202028 - 46483 Wesel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202028 - 46483 Wesel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25202028 - 46483 Wesel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25202028 - 46483 Wesel

## La propriété



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

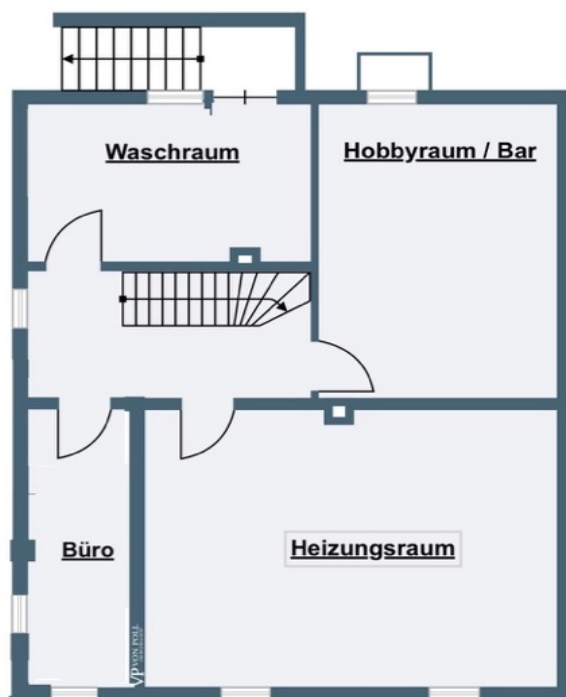
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



CODE DU BIEN: 25202028 - 46483 Wesel

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25202028 - 46483 Wesel**

## Une première impression

Première occupation après rénovation. Cette maison individuelle modernisée est en parfait état et bénéficie d'équipements modernes, de finitions haut de gamme et d'une excellente performance énergétique (classe B). Ses 136 m<sup>2</sup> habitables offrent un espace de vie ouvert et lumineux, avec une distribution spatiale claire. Le spacieux séjour/salle à manger s'ouvre sur une terrasse neuve et un jardin soigné, idéal pour se détendre en plein air. La cuisine attenante favorise une circulation fluide et une ambiance conviviale. À l'étage, trois pièces lumineuses peuvent être aménagées en chambres, chambres d'enfants ou bureaux. Une salle de bain moderne avec douche et un balcon donnant sur le jardin apportent un confort supplémentaire. Le sous-sol complet offre de multiples possibilités d'aménagement, avec un bureau ou une salle de loisirs séparée, ainsi qu'une buanderie pratique. Le terrain d'environ 604 m<sup>2</sup> est joliment paysagé et offre un bel espace pour la famille, les loisirs et la détente. La propriété est disponible immédiatement. Nous serons ravis de vous envoyer une brochure détaillée avec photos et sommes bien sûr disponibles pour une visite. Nous attendons votre demande.

CODE DU BIEN: 25202028 - 46483 Wesel

## Détails des commodités

- 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



**CODE DU BIEN: 25202028 - 46483 Wesel**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25202028 - 46483 Wesel**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25202028 - 46483 Wesel**

## Contact

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

Sascha Mermann

---

Westend 27, 46399 Bocholt  
**Tel.:** +49 2871 - 99 58 98 0  
**E-Mail:** bocholt@von-poll.com

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

---

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