

Wesel

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

CODE DU BIEN: 26202009

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 498.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 136 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 604 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 26202009 - 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: 26202009 - 46483 Wesel

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26202009
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	498.000 EUR
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: 26202009 - 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: 26202009 - 46483 Wesel

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 26202009 - 46483 Wesel

## La propriété





CODE DU BIEN: 26202009 - 46483 Wesel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202009 - 46483 Wesel

## La propriété





CODE DU BIEN: 26202009 - 46483 Wesel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202009 - 46483 Wesel

## La propriété





CODE DU BIEN: 26202009 - 46483 Wesel

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

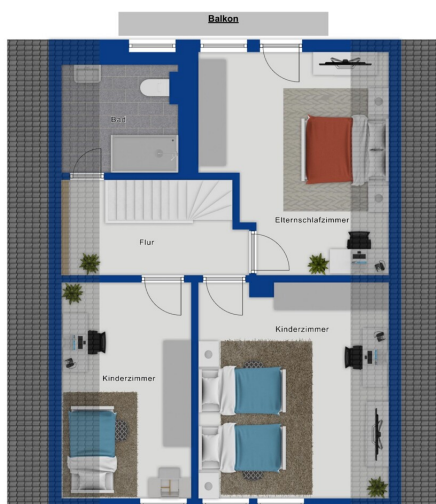
T.: 0800 - 333 33 09

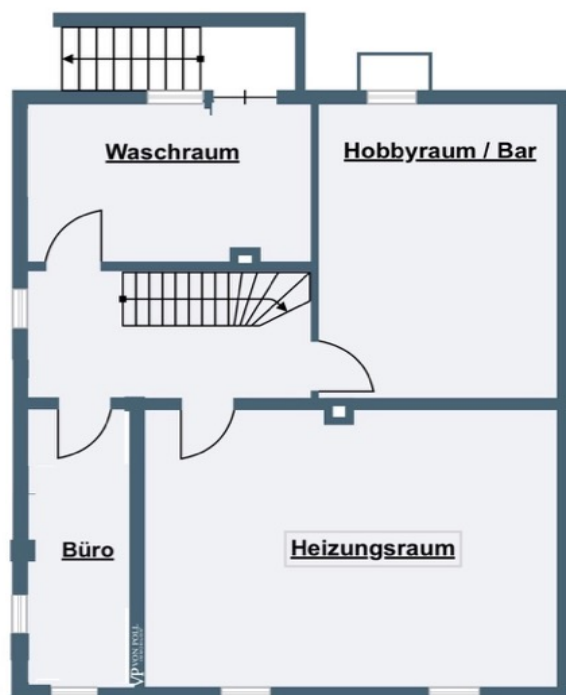
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



CODE DU BIEN: 26202009 - 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: 26202009 - 46483 Wesel

## Une première impression

### 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.



CODE DU BIEN: 26202009 - 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: 26202009 - 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: 26202009 - 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: 26202009 - 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)