Wesel

Hier zieht gleich doppelt Freude ein – modernisiertes Haus mit zwei Wohneinheiten

CODE DU BIEN: 26202041

PRIX D'ACHAT: 483.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 135,4 m^2 • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 320 m^2

CODE DU BIEN: 26202041 - 46483 Wesel

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

CODE DU BIEN: 26202041 - 46483 Wesel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26202041
Surface habitable	ca. 135,4 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1958
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	483.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2026
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 254 m²
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 26202041 - 46483 Wesel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Certification énergétiquew valable jusqu'au	06.01.2036
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	58.60 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2025

CODE DU BIEN: 26202041 - 46483 Wesel

La propriété

CODE DU BIEN: 26202041 - 46483 Wesel

La propriété

CODE DU BIEN: 26202041 - 46483 Wesel

La propriété

CODE DU BIEN: 26202041 - 46483 Wesel

La propriété

CODE DU BIEN: 26202041 - 46483 Wesel

La propriété

CODE DU BIEN: 26202041 - 46483 Wesel

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

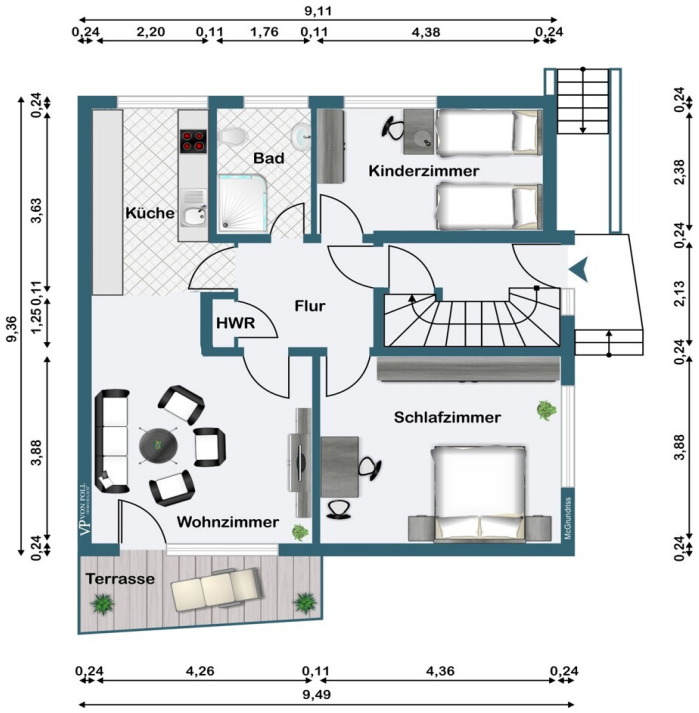
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

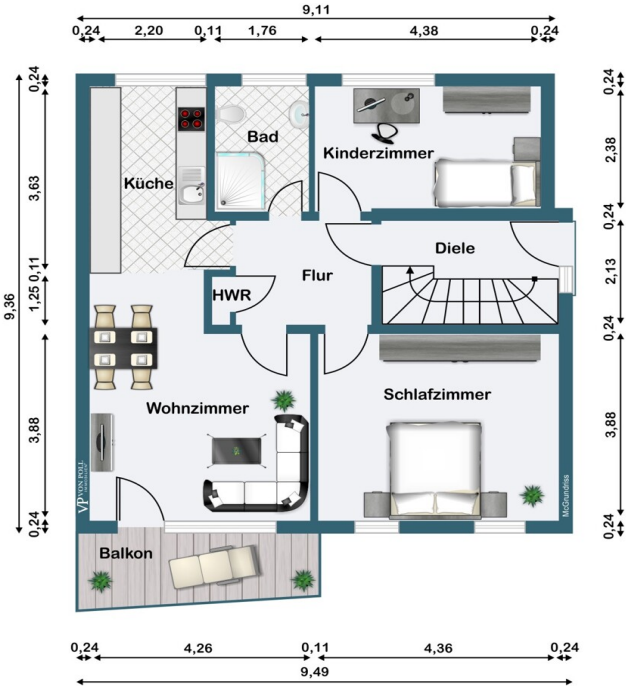
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26202041 - 46483 Wesel

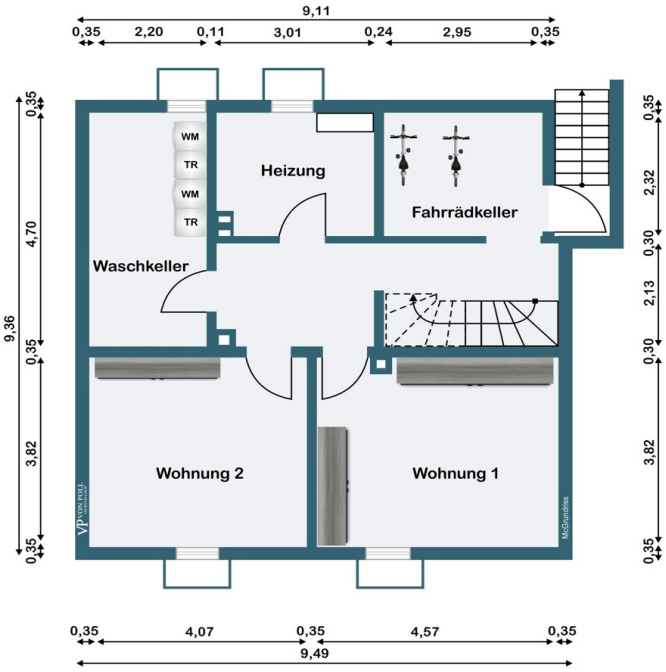
Plans d'étage



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss

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: 26202041 - 46483 Wesel

Une première impression

Willkommen in einem Zuhause, das Generationen verbindet!

Dieses liebevoll modernisierte Zweifamilienhaus bietet den idealen Rahmen für Mehrgenerationenwohnen – ein Ort, an dem Nähe gelebt und Privatsphäre bewahrt wird. Für Familien unter einem Dach oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung: Hier eröffnen sich Ihnen vielfältige Möglichkeiten für ein harmonisches Zusammenleben.

Bereits beim Betreten des Erdgeschosses empfängt Sie eine zentrale Diele, die alle Räume miteinander verbindet. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon lädt zu gemeinsamen Stunden mit der Familie ein – ob beim Frühstück in der Sonne oder beim entspannten Ausklang des Tages.

Das angrenzende Schlafzimmer bietet Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten, während die gut geschnittene Küche kurze Wege und modernes Kochen ermöglicht. Das stilvoll modernisierte Badezimmer überzeugt durch Funktionalität und zeitgemäßes Design. Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel nutzen – ganz nach Ihren Bedürfnissen als Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice.

Das Obergeschoss spiegelt diese durchdachte Aufteilung wider und schafft damit ideale Voraussetzungen für zwei voneinander unabhängige Wohneinheiten. Perfekt für mehrere Generationen, die sich Nähe wünschen, ohne auf Eigenständigkeit zu verzichten – oder auch als attraktive Vermietungsmöglichkeit.

Auch das Untergeschoss punktet mit durchdachten Details: Neben klassischen Kellerräumen stehen Ihnen ein Wasch- und Heizungskeller sowie ein praktischer Fahrradkeller mit direktem Zugang nach außen zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist die umfassende Modernisierung: Eine energieeffiziente Wärmepumpe, angenehme Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen sowie ein zeitgemäß erneuertes Bad sorgen für hohen Wohnkomfort und Zukunftssicherheit.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei Stellplätze sowie eine Garage – ideal für den Alltag mehrerer Generationen.

Einziehen, wohlfühlen und gemeinsam leben – diese Immobilie ist sofort verfügbar und bereit für Ihre Zukunftspläne

CODE DU BIEN: 26202041 - 46483 Wesel

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 26202041 - 46483 Wesel

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26202041 - 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