

Wesel

# Modernisiert & bezugsbereit: Eigentumswohnung im Erstbezug

CODE DU BIEN: 26202028



PRIX D'ACHAT: 229.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 67,7 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: 26202028 - 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: 26202028 - 46483 Wesel**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26202028	Prix d'achat	229.000 EUR
Surface habitable	ca. 67,7 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Modernisation / Rénovation	2026
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1958	Surface de plancher	ca. 152 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x surface libre	Aménagement	Balcon

**CODE DU BIEN: 26202028 - 46483 Wesel**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	58.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.01.2036	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	1958

CODE DU BIEN: 26202028 - 46483 Wesel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202028 - 46483 Wesel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202028 - 46483 Wesel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202028 - 46483 Wesel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202028 - 46483 Wesel

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

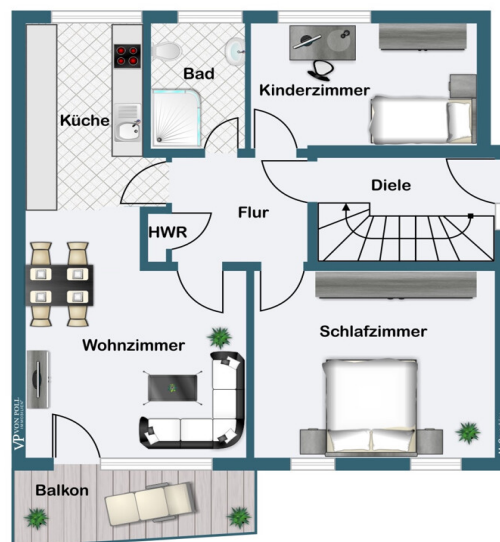
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

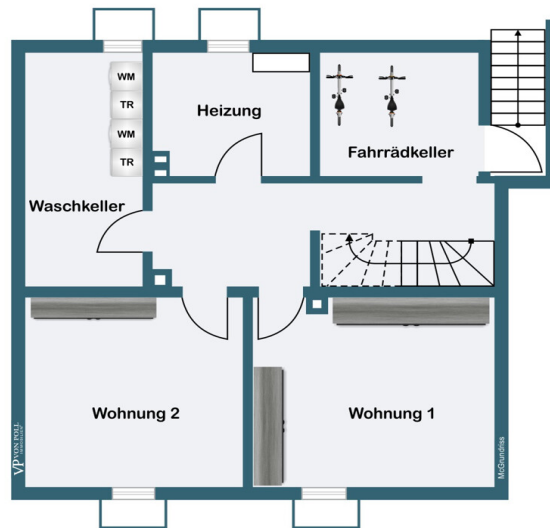
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 26202028 - 46483 Wesel

## Plans d'étage



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: 26202028 - 46483 Wesel**

## Une première impression

Modernes Wohnen mit Charakter – stilvoll, smart und auf die Zukunft ausgerichtet

Diese modern überarbeitete Eigentumswohnung überzeugt mit einer klaren Raumaufteilung, zeitgemäßem Wohngefühl und solider technischer Ausstattung. Sie ist ideal für junge Singles, Paare oder alle, die ein komfortables und modernes Zuhause suchen.

Schon beim Betreten entsteht ein stimmiger Eindruck: Von der zentral gelegenen Diele aus sind alle Räume bequem erreichbar. Der Grundriss ist übersichtlich, praktisch und perfekt auf die Anforderungen des Alltags abgestimmt.

Der Wohnbereich zeigt sich hell, offen und freundlich. Große Fensterflächen und der direkte Zugang zum Balkon schaffen eine entspannte, angenehme Atmosphäre. So entsteht ein Wohnraum, der sowohl zum Abschalten als auch zum stilvollen Empfangen einlädt.

Das Schlafzimmer überzeugt durch einen durchdachten Schnitt und ausreichend Platz für eine gemütliche Einrichtung. Es bietet genau die Ruhe, die man sich für einen privaten Rückzugsort wünscht.

Die Küche ist gut platziert und sorgt für kurze Wege im Alltag. Gleichzeitig bietet sie genügend Möglichkeiten für eine funktionale und zugleich moderne Gestaltung.

Das Badezimmer wurde zeitgemäß erneuert und mit einer barrierearmen Walk-In-Dusche ausgestattet. Die Gestaltung ist klar, kompakt und auf dauerhaften Komfort ausgelegt.

Ein zusätzliches Zimmer erweitert das Raumangebot sinnvoll. Es lässt sich flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Ankleidezimmer nutzen und macht die Wohnung besonders alltagstauglich.

Auch die Nebenflächen tragen zum Wohnkomfort bei: Ein eigener Kellerraum sowie gemeinschaftliche Bereiche für Wäsche, Fahrräder und Technik bieten praktischen Stauraum.

Ein großer Pluspunkt ist die umfassende Modernisierung. Eine energieeffiziente Wärmepumpe, Fußbodenheizung in allen Wohnräumen sowie erneuerte Wasser- und Stromleitungen und das modernisierte Bad stehen für ein Wohnkonzept, das sowohl optisch als auch technisch überzeugt.

Diese Eigentumswohnung ist die perfekte Wahl für alle, die Wert auf modernes Wohnen, klare Strukturen und langfristige Sicherheit legen.

**CODE DU BIEN: 26202028 - 46483 Wesel**

## Détails des commodités

Modernisiert:

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

**CODE DU BIEN: 26202028 - 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: 26202028 - 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](mailto:bocholt@von-poll.com)

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

---

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