

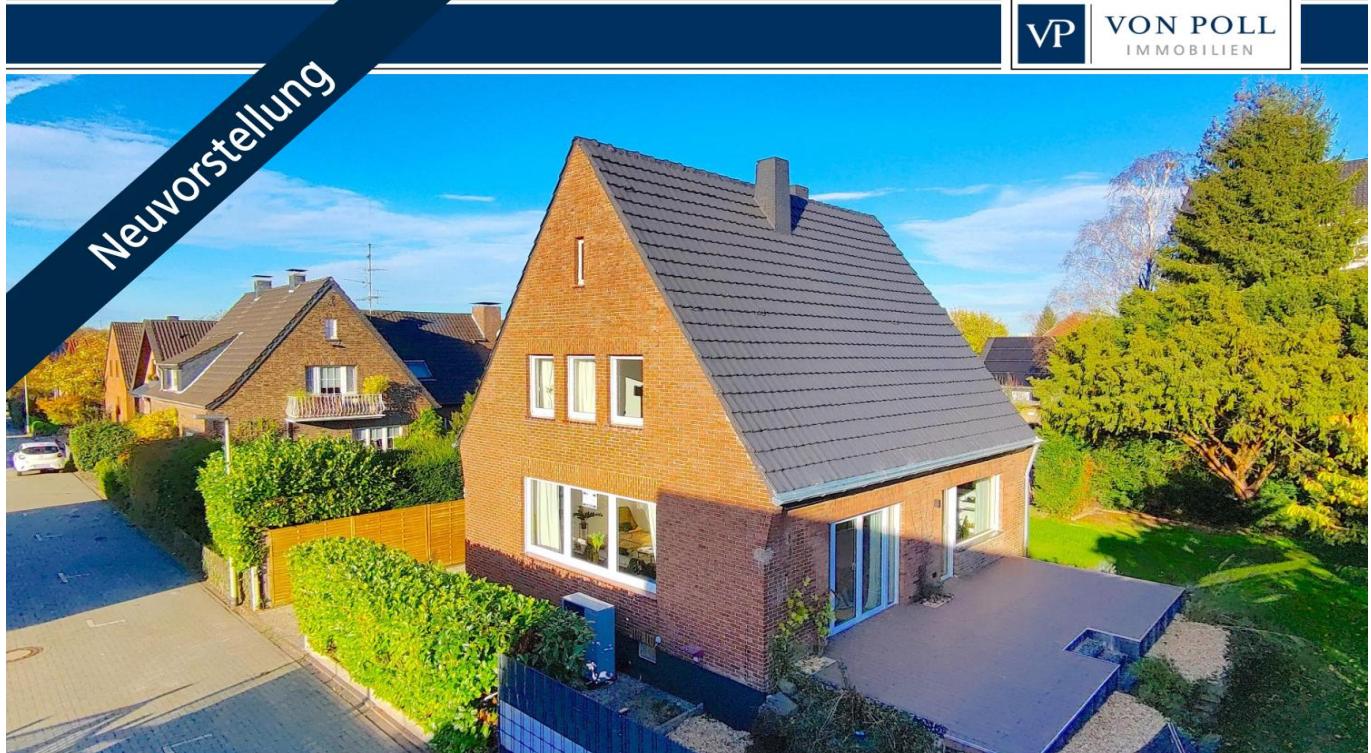
Wesel

## Einfamilienhaus in Wesel – Erstbezug nach Modernisierung

???????: 25202028

Neuvorstellung

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

?????: 0 EUR • ??????: ca. 136 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ??????: 604 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25202028 - 46483 Wesel

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ?????? ??????????

● ??? ?????? ??????????

● ?????????????? ??? ??????????

● ??? ??? ??? ??????????

● ????? ??????????????

● ??????????????????

???????? ?????: 25202028 - 46483 Wesel

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25202028
???????????	ca. 136 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	5
?????????? ???	3
???????????	
???????????	1
???? ????????????	1956
????? ????????????	1 x ????????????
	????? ????????????

????? ????????	?????????
???????	?????????????
???????????	?????????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2025
???????????	???????
???????????	
?????????????????????	ca. 162 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC ?????????????, ????, ?????????

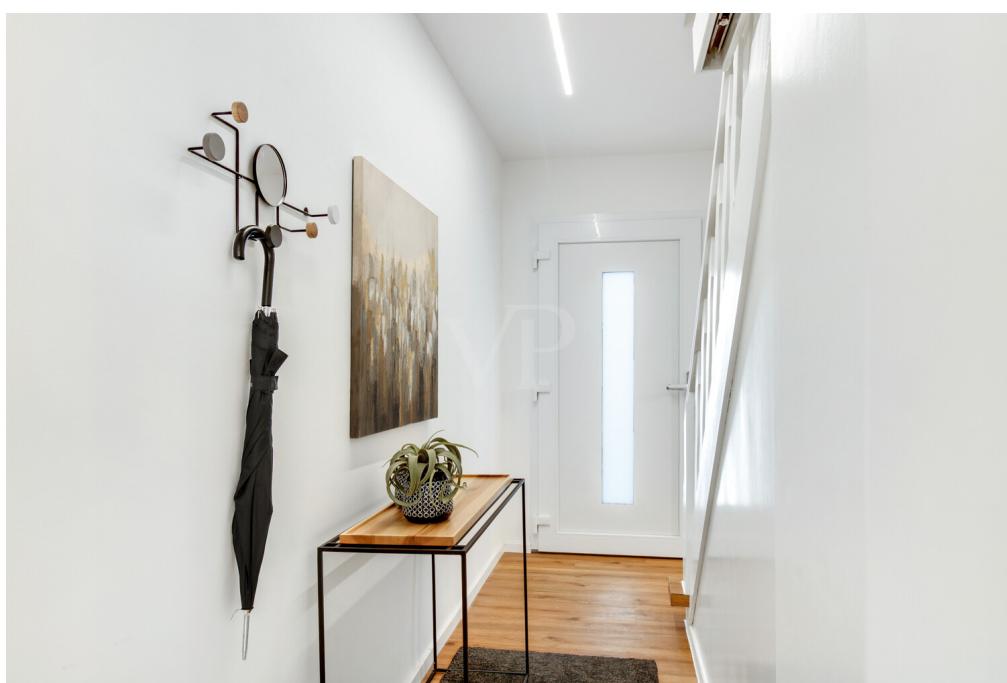
???????? ?????: 25202028 - 46483 Wesel

## ?????????? ???

???? ??????????	????? ????????????	?????????????????	BEDARF
	???? / ?????	?????????	
???????????	09.09.2035	????? ????????	55.00 kWh/m²a
???????????????		?????????	
?????? ???		?????????	B
???? ????????????	????? ????????????	????? ????????????	1956
	???? / ?????	?????????	
		?????????	
		???????????????	

???????? ?????: 25202028 - 46483 Wesel

?? ??????



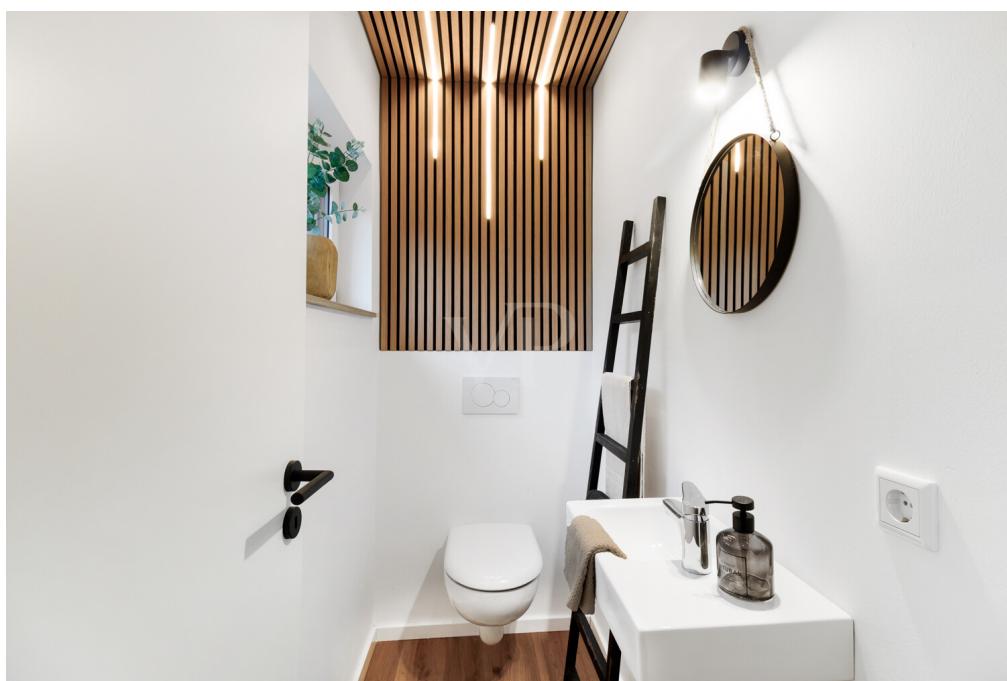
???????? ?????: 25202028 - 46483 Wesel

?? ??????



???????? ?????: 25202028 - 46483 Wesel

?? ??????



???????? ?????: 25202028 - 46483 Wesel

?? ??????



???????? ?????: 25202028 - 46483 Wesel

?? ??????



???????? ?????: 25202028 - 46483 Wesel

?? ??????



???????? ?????: 25202028 - 46483 Wesel

?? ??????



???????? ?????: 25202028 - 46483 Wesel

?? ??????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

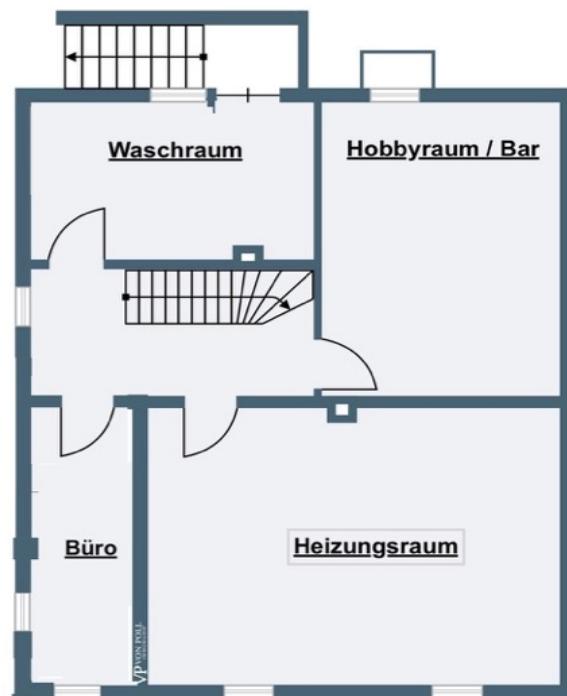
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

???????? ?????: 25202028 - 46483 Wesel

??????





????? ? ??????? ?? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ?????? ?? ??????. ??? ??  
????? ????, ??? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ???????.

???????? ?????: 25202028 - 46483 Wesel

## ??? ????? ????????

### ERSTBEZUG NACH MODERNISIERUNG.

Dieses modernisierte Einfamilienhaus präsentiert sich in neuwertigem Zustand und überzeugt mit moderner Technik, hochwertiger Ausstattung und hervorragender Energieeffizienz (Klasse B).

Die rund 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten ein offenes, lichtdurchflutetes Wohnkonzept mit klarer Raumstruktur. Der großzügige Wohn- und Essbereich öffnet sich zur neu angelegten Terrasse und zum gepflegten Garten, ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die angrenzende Küche sorgt für kurze Wege und eine kommunikative Atmosphäre.

Im Obergeschoss befinden sich drei helle Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Das moderne Bad mit Dusche und der Balkon zur Gartenseite schaffen zusätzlichen Komfort.

Der Vollkeller bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten mit separatem Homeoffice- oder Hobbyraum sowie einer praktischen Waschküche.

Das ca. 604 m<sup>2</sup> große Grundstück ist ansprechend gestaltet und bietet viel Platz für Familie, Freizeit und Erholung.

Die Immobilie ist sofort verfügbar.

Gerne senden wir Ihnen ein aussagekräftiges Exposé mit Bildern zu und stehen Ihnen selbstverständlich auch für einen individuellen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

???????? ?????: 25202028 - 46483 Wesel

## ????????????? ??? ??????

- 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

???????? ?????: 25202028 - 46483 Wesel

## ??? ??? ??? ????????

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.

???????? ?????: 25202028 - 46483 Wesel

????? ????????????

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25202028 - 46483 Wesel

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Sascha Mermann

---

Westend 27, 46399 Bocholt

Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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