

Wesel

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

????????? ??????????: 26202009

www.von-poll.com???? ??????: 498.000 EUR • ??????????: ca. 136 m² • ?????????: 5 • ??????? ????: 604 m²

??????? ???????: 26202009 - 46483 Wesel

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 26202009 - 46483 Wesel

?? ??? ??????

???????? ??????????	26202009
????????????	ca. 136 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????	5
???????????? ???	3
?????????	
?????????	1
????? ?????????????	1956
????? ?????????????	1 x ??????????? ????? ?????????????

????? ??????	498.000 EUR
?????	???????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2025
???????? ????????????	???????
???????????????????? ?????	ca. 162 m²
??????	????????, WC ????????????, ?????, ????????

??????? ?????????: 26202009 - 46483 Wesel

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

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

??????? ???????? : 26202009 - 46483 Wesel

?? ????????



www.von-poll.com



??????? ?????????: 26202009 - 46483 Wesel

?? ????????



??????? ???????? : 26202009 - 46483 Wesel

?? ????????



??????? ???????: 26202009 - 46483 Wesel

?? ????????



??????? ?????????: 26202009 - 46483 Wesel

?? ????????



??????? ???????: 26202009 - 46483 Wesel

?? ????????



??????? ?????????: 26202009 - 46483 Wesel

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

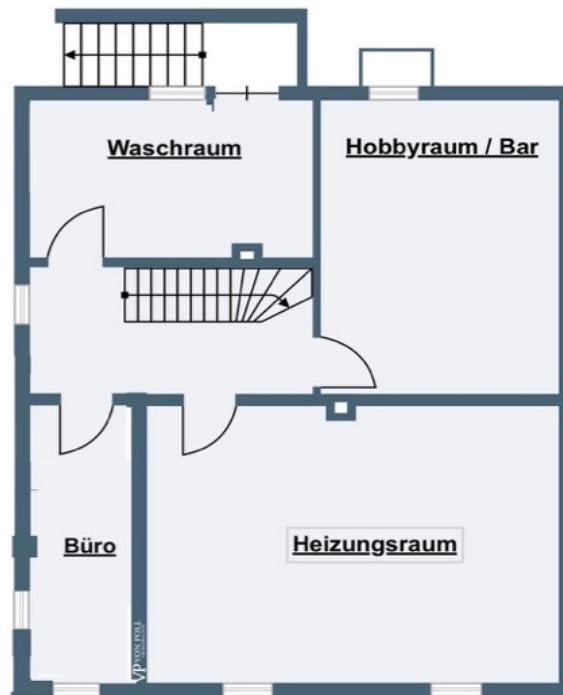
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

??????? ???????? : 26202009 - 46483 Wesel

??????





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

??????? ???????: 26202009 - 46483 Wesel

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

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 m² 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 m² 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.

??????? ?????????: 26202009 - 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

??????? ???????: 26202009 - 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.

??????? ?????????: 26202009 - 46483 Wesel

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 55.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

??????? ???????: 26202009 - 46483 Wesel

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

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

Sascha Mermann

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

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

www.von-poll.com