

Wesel

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

Αριθμός ακινήτου: 26202041



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 483.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 135,4 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 320 m²

Αριθμός ακινήτου: 26202041 - 46483 Wesel

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26202041 - 46483 Wesel

?? ??? ??????

???????	26202041	???? ??????	483.000 EUR
?????????	ca. 135,4 m ²	??????????	Käuferprovision
????? ??????	????????????? ??????		beträgt 3,99 % (inkl.
?????????	6		MwSt.) des
?????????? ???	4		beurkundeten
?????????		???? ????????????	Kaufpreises
?????????	2	???? ????????????	2026
???? ????????????	1958	????????? ????????????	???????
????? ????????????	2 x ??????????? ??????	?????????????????????	ca. 254 m ²
	?????????????	??????	
		???????	?????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 26202041 - 46483 Wesel

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26202041 - 46483 Wesel

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26202041 - 46483 Wesel

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26202041 - 46483 Wesel

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26202041 - 46483 Wesel

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26202041 - 46483 Wesel

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

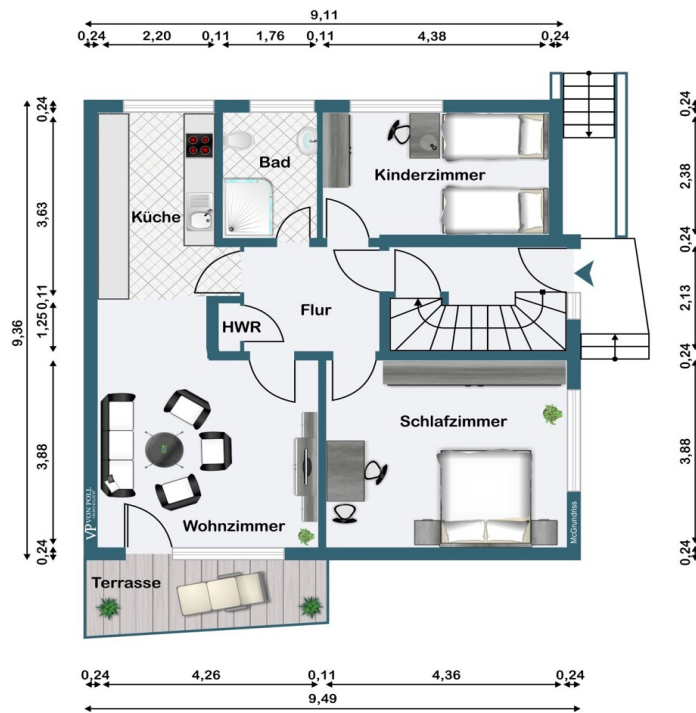
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

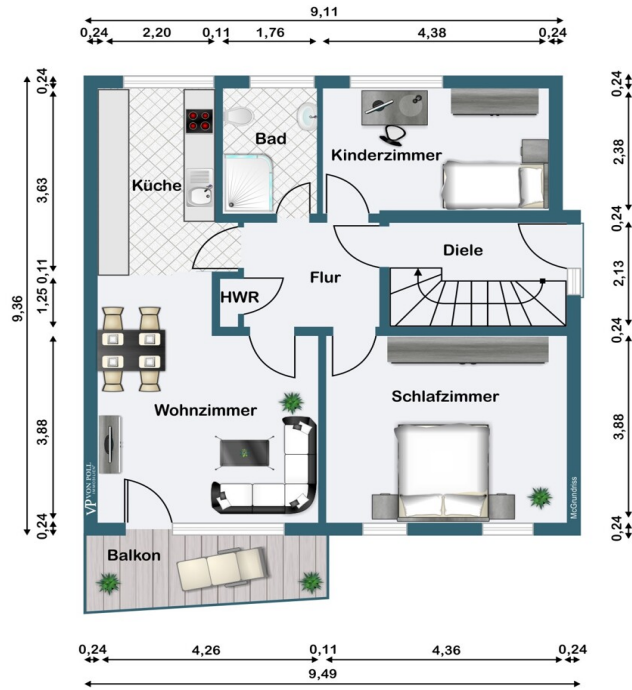
www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 26202041 - 46483 Wesel

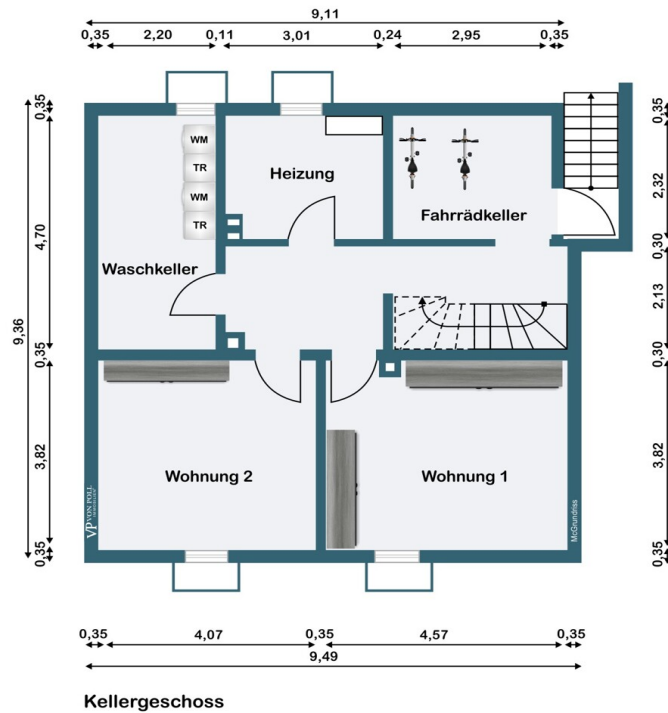
??????



Erdgeschoss



Obergeschoss



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 26202041 - 46483 Wesel

??? **?????** **?????????**

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

Αριθμός ακινήτου: 26202041 - 46483 Wesel

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

Modernisiert:

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

Αριθμός ακινήτου: 26202041 - 46483 Wesel

??? **???** **???** **???????????**

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.

Αριθμός ακινήτου: 26202041 - 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