

Wesel

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

VP azonosító: 26202041



VÉTELÁR: 483.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 135,4 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 320 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26202041 - 46483 Wesel**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26202041 - 46483 Wesel

## Áttekintés

VP azonosító	26202041
Hasznos lakótér	ca. 135,4 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1958
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	483.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2026
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 254 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 26202041 - 46483 Wesel

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	06.01.2036
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	58.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2025

VP azonosító: 26202041 - 46483 Wesel

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202041 - 46483 Wesel

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202041 - 46483 Wesel

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202041 - 46483 Wesel

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202041 - 46483 Wesel

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202041 - 46483 Wesel

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

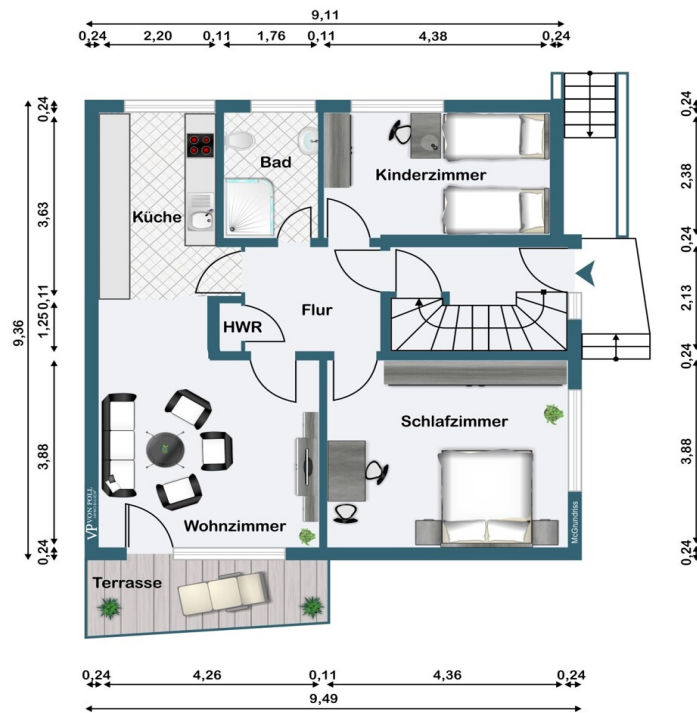
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

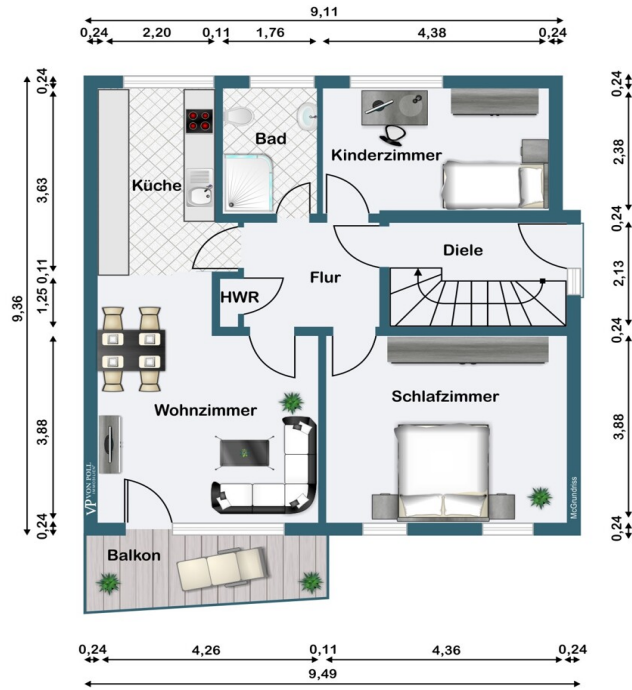
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 26202041 - 46483 Wesel

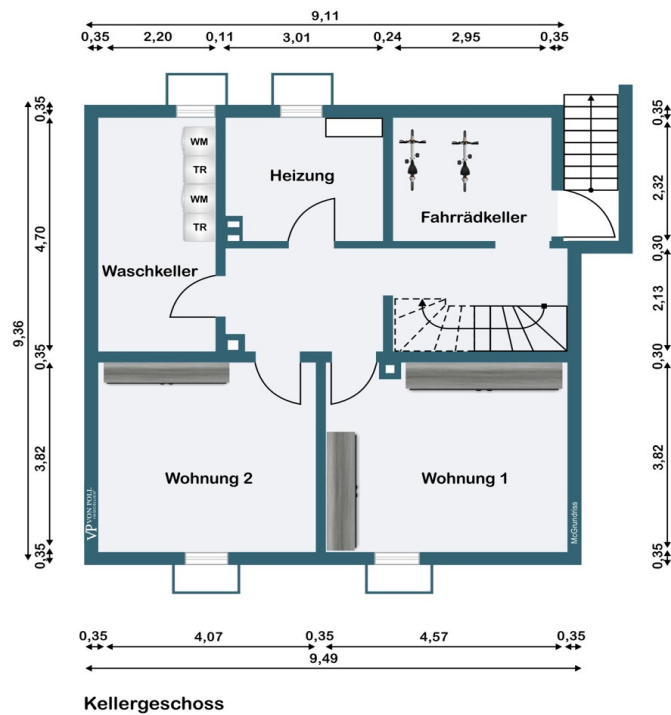
## Alaprajzok



Erdgeschoss



Obergeschoss



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26202041 - 46483 Wesel**

## **Az elso benyomás**

**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**

**VP azonosító: 26202041 - 46483 Wesel**

## **Részletes felszereltség**

**Modernisiert:**

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

**VP azonosító: 26202041 - 46483 Wesel**

## **Minden a helyszínról**

**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.**

**VP azonosító: 26202041 - 46483 Wesel**

# Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Sascha Mermann**

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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