

Wesel

Erdgeschosswohnung mit Wohlfühlfaktor - Erstbezug nach Modernisierung

VP azonosító: 26202029



VÉTELÁR: 239.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 67,7 m² • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 26202029 - 46483 Wesel

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

VP azonosító: 26202029 - 46483 Wesel

Áttekintés

VP azonosító	26202029
Hasznos lakótér	ca. 67,7 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1958
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	239.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2026
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 101 m ²
Felszereltség	Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 26202029 - 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 ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1958

VP azonosító: 26202029 - 46483 Wesel

Az ingatlan



VP azonosító: 26202029 - 46483 Wesel

Az ingatlan



VP azonosító: 26202029 - 46483 Wesel

Az ingatlan



VP azonosító: 26202029 - 46483 Wesel

Az ingatlan



VP azonosító: 26202029 - 46483 Wesel

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

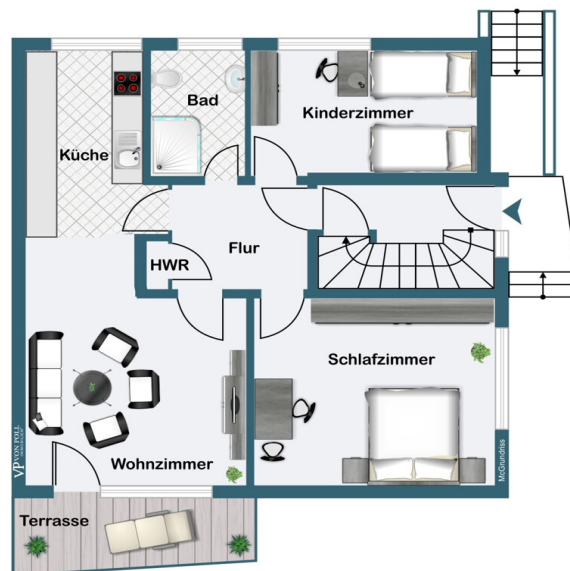
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

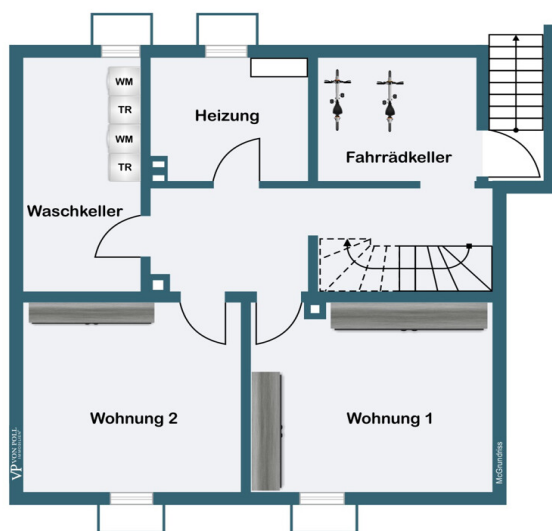
www.von-poll.com

VP azonosító: 26202029 - 46483 Wesel

Alaprajzok



Erdgeschoss



Kellergeschoss

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

VP azonosító: 26202029 - 46483 Wesel

Az also benyomás

Modernes Wohnen mit Substanz – stilvoll, durchdacht und zukunftsorientiert

Diese geschmackvoll modernisierte Eigentumswohnung in Wesel verbindet eine klare Raumstruktur mit zeitgemäßem Wohnkomfort und technischer Werthaltigkeit. Sie eignet sich ideal für anspruchsvolle Singles, Paare oder auch für Menschen, die ein komfortables, barrierearmes Zuhause im Erdgeschoss suchen.

Bereits der Eingangsbereich vermittelt ein stimmiges Bild: Von der zentralen Diele aus erschließen sich sämtliche Räume auf direktem Weg. Die Grundrissgestaltung ist klar, funktional und auf angenehmes Wohnen im Alltag ausgerichtet.

Der Wohnbereich präsentiert sich hell, offen und einladend. Großzügige Lichtverhältnisse und der direkte Zugang zum Balkon verleihen dem Raum eine ruhige, freundliche Wohnatmosphäre. Hier entsteht ein Umfeld, das sowohl Entspannung als auch repräsentative Wohnqualität ermöglicht.

Das Schlafzimmer überzeugt mit einem harmonischen Zuschnitt und ausreichend Fläche für eine komfortable Möblierung. Es bietet die Ruhe, die man sich von einem privaten Rückzugsort wünscht.

Die Küche ist sinnvoll positioniert und unterstützt kurze Wege im Alltag. Gleichzeitig bietet sie ausreichend Potenzial für eine funktionale und zugleich wohnliche Gestaltung.

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

Ein weiteres Zimmer ergänzt das Raumangebot auf sinnvolle Weise. Es kann flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Ankleidezimmer genutzt werden und erhöht damit die Alltagstauglichkeit der Wohnung deutlich.

Auch die Nebenflächen unterstreichen die praktische Qualität des Angebots: Ein eigener Kellerraum sowie gemeinschaftlich nutzbare Bereiche für Wäsche, Fahrräder und Technik schaffen zusätzlichen Nutzen und wertvollen Stauraum.

Ein besonderer Vorzug dieser Wohnung liegt in ihrer umfassenden Modernisierung. Die Installation einer energieeffizienten Wärmepumpe, Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen, neue Wasser- und Stromleitungen sowie das modernisierte Bad sprechen

für ein Wohnkonzept, das nicht nur optisch, sondern auch technisch überzeugt.

Diese Eigentumswohnung ist eine nachhaltige Entscheidung für Menschen, die Wert auf Qualität, Klarheit und langfristige Wohnsicherheit legen. Durch den Erstbezug nach Modernisierung ist die Immobilie sofort bezugsfrei.

VP azonosító: 26202029 - 46483 Wesel

Részletes felszereltség

Modernisiert:

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

VP azonosító: 26202029 - 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: 26202029 - 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