

Wesel

Kapitalanlage mit Substanz – modernisiertes Haus mit 2 Einheiten und starker Vermietbarkeit

VP azonosító: 26202027



VÉTELÁR: 483.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 135,4 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 320 m²

VP azonosító: 26202027 - 46483 Wesel

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

VP azonosító: 26202027 - 46483 Wesel

Áttekintés

VP azonosító	26202027	Vételár	483.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 135,4 m ²	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2026
Szobák	6	Az ingatlan állapota	Korszerusított
Hálósobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Hasznos terület	ca. 254 m ²
Építés éve	1958	Bérelhető terület	ca. 135 m ²
Parkolási lehetőségek	2 x Felsőszíni parkolóhely	Felszereltség	Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 26202027 - 46483 Wesel

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Hoszivattyú	Teljes energiaigény	58.60 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	06.01.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Hoszivattyú	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1958

VP azonosító: 26202027 - 46483 Wesel

Az ingatlan



VP azonosító: 26202027 - 46483 Wesel

Az ingatlan



VP azonosító: 26202027 - 46483 Wesel

Az ingatlan



VP azonosító: 26202027 - 46483 Wesel

Az ingatlan



VP azonosító: 26202027 - 46483 Wesel

Az ingatlan



VP azonosító: 26202027 - 46483 Wesel

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

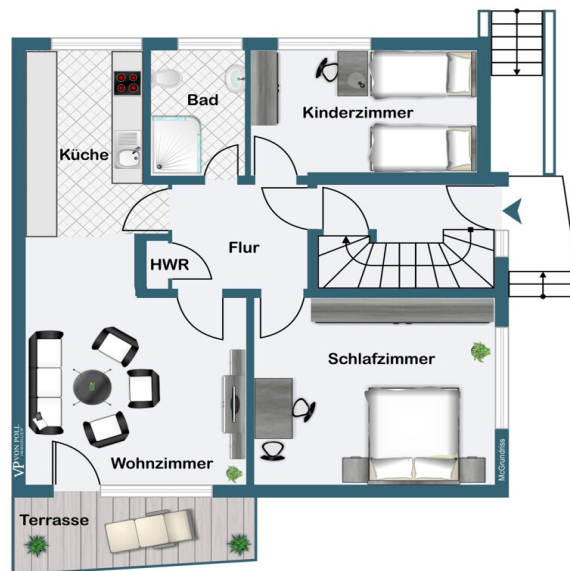
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

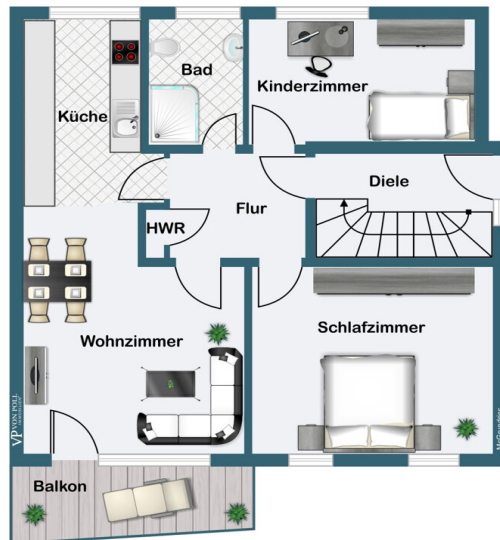
www.von-poll.com

VP azonosító: 26202027 - 46483 Wesel

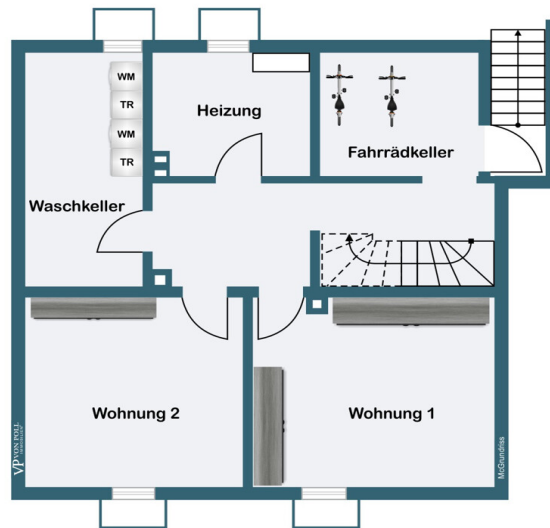
Alaprajzok



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss

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

VP azonosító: 26202027 - 46483 Wesel

Az elso benyomás

Dieses modernisierte Zweifamilienhaus bietet Kapitalanlegern eine interessante Kombination aus guter Vermietbarkeit, flexibler Nutzungsstruktur und zeitgemäßer Ausstattung. Die Immobilie umfasst zwei separat nutzbare Wohneinheiten und eignet sich damit ideal für eine wirtschaftlich solide Vermietungsstrategie.

Die Wohnungsgrößen und Grundrisse sind marktgerecht und sprechen eine breite Mietzielgruppe an. In Verbindung mit der umfassenden Modernisierung – unter anderem mit Wärmepumpe, Fußbodenheizung und modernisierten Bädern – ergibt sich ein Objekt, das sowohl technisch als auch wirtschaftlich überzeugt.

Zusätzlichen Mehrwert bieten zwei Stellplätze sowie eine Garage, die separat vermietet werden können. Bei einer realistischen Ansatzmiete von 35 € je Stellplatz und 70 € für die Garage entsteht ein zusätzlicher Ertragsbaustein, der die Gesamtkalkulation für Kapitalanleger weiter verbessert.

Auch die erzielbare Wohnraummiete ist attraktiv: Eine Kaltmiete von ca. 11,00 € bis 12,50 € pro m² erscheint für dieses Objekt realistisch und macht die Immobilie besonders interessant für Anleger, die auf nachvollziehbare Mieterträge und nachhaltige Vermietbarkeit setzen.

Für eine fundierte Beurteilung der persönlichen Rendite- und Finanzierungssituation empfehlen wir ein Gespräch mit den Kollegen von VON POLL FINANCE. So lassen sich Finanzierung, Abschreibung (steuerliche Verteilung der Anschaffungskosten über mehrere Jahre) und individuelle Investitionsstrategie optimal aufeinander abstimmen.

Die Immobilie ist sofort verfügbar.

VP azonosító: 26202027 - 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: 26202027 - 46483 Wesel

Minden a helyszínről

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: 26202027 - 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