

Wesseling

# Doppelhaus mit Garage & Traumgarten in Wesseling – viel Entwicklungspotenzial!

Codice oggetto: 26400004



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

PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 175 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 629 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26400004 - 50389 Wesseling**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26400004 - 50389 Wesseling**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26400004
Superficie netta	ca. 175 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1958
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Balcone

**Codice oggetto: 26400004 - 50389 Wesseling**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo energetico	<b>290.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>16.03.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1997</b>

Codice oggetto: 26400004 - 50389 Wesseling

## La proprietà



Codice oggetto: 26400004 - 50389 Wesseling

## La proprietà



Codice oggetto: 26400004 - 50389 Wesseling

## La proprietà



**Codice oggetto: 26400004 - 50389 Wesseling**

## La proprietà



Codice oggetto: 26400004 - 50389 Wesseling

## La proprietà



Codice oggetto: 26400004 - 50389 Wesseling

## La proprietà



Codice oggetto: 26400004 - 50389 Wesseling

## La proprietà



Codice oggetto: 26400004 - 50389 Wesseling

## La proprietà



**Codice oggetto: 26400004 - 50389 Wesseling**

## La proprietà



### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung(PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei.  
Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung.

**Codice oggetto: 26400004 - 50389 Wesseling**

## Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese im Jahr 1958 errichtete Doppelhaushälfte mit insgesamt 8 Zimmern, rund 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen 629 m<sup>2</sup> großen Grundstück in beehrter Süd-West-Ausrichtung. Die Immobilie überzeugt durch ihre solide Bauweise, ihre klare Grundrissstruktur sowie durch vielseitige Entwicklungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Bereits beim Betreten des Hauses entsteht eine angenehme Empfangssituation. Ein separater Eingangsbereich mit Gäste-WC führt in die zentrale Diele, von der aus sich das Erdgeschoss klar und funktional erschließt. Das großzügige Wohnzimmer mit knapp 30 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück dieser Ebene. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und stellen den direkten Bezug zum Garten her. Das offen angrenzende Esszimmer erweitert den Wohnbereich harmonisch und schafft eine kommunikative Verbindung zwischen den einzelnen Lebensbereichen. Die Küche befindet sich derzeit separat neben dem Essbereich und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltung. Besonders attraktiv ist die Möglichkeit, die Wand zwischen Küche und Esszimmer – vorbehaltlich statischer Prüfung – zu öffnen und so einen modernen, großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich zu realisieren. Dieses Potenzial zur architektonischen Weiterentwicklung macht das Haus besonders interessant für Käufer, die klassische Substanz mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbinden möchten.

Im Obergeschoss setzt sich die durchdachte Raumaufteilung fort. Hier stehen mehrere gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Ein größeres Schlafzimmer bietet direkten Zugang zum Balkon mit Süd-West-Ausrichtung, der sonnige Stunden bis in die Abendzeit ermöglicht und einen angenehmen Blick ins Grüne eröffnet. Das Badezimmer wurde im Jahr 2007 modernisiert und präsentiert sich zeitlos sowie gepflegt. Ergänzend befindet sich auf dieser Ebene ein separates WC, was insbesondere im Familienalltag zusätzlichen Komfort schafft.

Das Dachgeschoss erweitert das Raumangebot nochmals deutlich. Auch hier stehen mehrere Zimmer zur Verfügung, die vielseitig nutzbar sind – ob als weitere Schlafräume, Arbeitszimmer oder Hobbybereich. Gerade für größere Familien oder für das Bedürfnis nach räumlicher Trennung einzelner Lebensbereiche bietet diese Ebene wertvolle Möglichkeiten. Die vorhandene Struktur lässt zudem perspektivisch weitere individuelle Anpassungen zu.

Das Kellergeschoss überzeugt durch seine großzügige Nutzflächenaufteilung. Neben

klassischen Vorratsräumen stehen ein Waschraum sowie mehrere geräumige Kellerräume zur Verfügung, die sich ideal als Lager-, Hobby- oder Werkstattflächen eignen. Die klare Struktur unterstreicht den praktischen Mehrwert dieser Immobilie und schafft zusätzlichen Stauraum für den Alltag.

Das 629 m<sup>2</sup> große Grundstück mit Süd-West-Ausrichtung bietet hervorragende Sonnenverhältnisse und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ob großzügige Terrasse, Spielfläche für Kinder oder naturnah angelegter Garten – hier entstehen individuelle Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität. Direkt angrenzend befinden sich gepflegte Schrebergärten, die eine offene, grüne Nachbarschaftssituation schaffen und den Blick ins Freie angenehm erweitern. Eine Garage im nahegelegenen Garagenhof, nur wenige Schritte entfernt, ergänzt das Angebot komfortabel.

Technisch wurde das Haus über die Jahre instand gehalten. Die Bäder wurden im Jahr 2007 modernisiert, die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung aus dem Jahr 1997. Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem altersbedingten Zustand und weist einen umfassenden Modernisierungs- und Sanierungsbedarf auf. Die vorhandene Substanz bietet jedoch eine solide Grundlage für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Diese Doppelhaushälfte vereint solide Substanz, großzügige Raumstrukturen und langfristiges Entwicklungspotenzial – ein Zuhause mit Charakter, Perspektive und vielseitigen Möglichkeiten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen weitere Details zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

**Codice oggetto: 26400004 - 50389 Wesseling**

## **Tutto sulla posizione**

Die Immobilie befindet sich in gewachsener Wohnlage von Wesseling zwischen Köln und Bonn mit hervorragender Infrastruktur und idealer Verkehrsanbindung. Die Stadt vereint urbanen Komfort mit gewachsenen Wohnstrukturen und bietet insbesondere für Familien sowie Berufspendler attraktive Rahmenbedingungen.

Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie großzügigen Grünflächen. Direkt angrenzend befinden sich gepflegte Kleingartenanlagen, die für eine offene, grüne Nachbarschaft und einen angenehmen Blick ins Freie sorgen. Diese besondere Konstellation schafft ein luftiges Wohngefühl ohne unmittelbare massive Bebauung.

Wesseling verfügt über eine sehr gute Nahversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkten, Fachgeschäften, Ärzten, Apotheken sowie einem breiten Schul- und Betreuungsangebot. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind gut erreichbar.

Die Anbindung an die Autobahn ist hervorragend und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Köln und Bonn. Zur weiteren Verbesserung der Wohnqualität wird derzeit eine moderne Schallschutzwand entlang der Autobahn errichtet, wodurch perspektivisch eine deutliche Reduzierung der Geräuschkulisse zu erwarten ist.

Die Lage verbindet somit optimale Mobilität mit grüner Nachbarschaftssituation – ein attraktiver Standort in Wesseling für Familien, Berufstätige und alle, die stadtnah wohnen und dennoch Freiraum genießen möchten.

**Codice oggetto: 26400004 - 50389 Wesseling**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Sylvia Krabbe**

---

**Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim**

**Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0**

**E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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