

Wesel

## Casa indipendente a Wesel – prima occupazione dopo la ristrutturazione

*Codice oggetto: 25202028*

Neuvorstellung



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 136 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 604 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25202028 - 46483 Wesel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25202028 - 46483 Wesel

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25202028
Superficie netta	ca. 136 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1956
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 162 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

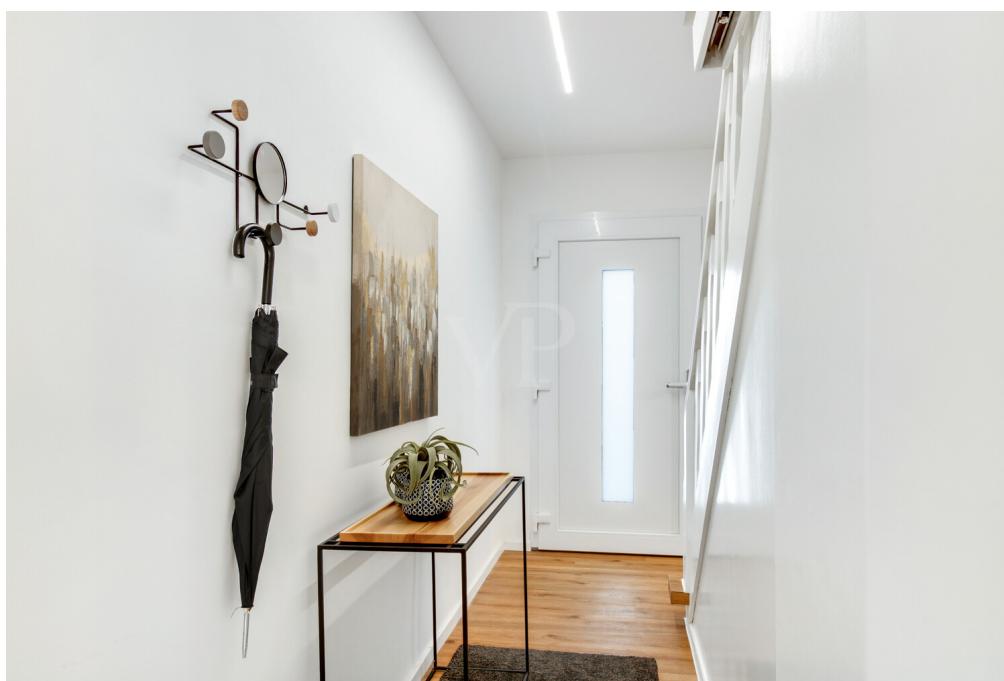
Codice oggetto: 25202028 - 46483 Wesel

## Dati energetici

Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	09.09.2035	Consumo energetico	55.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1956

Codice oggetto: 25202028 - 46483 Wesel

## La proprietà



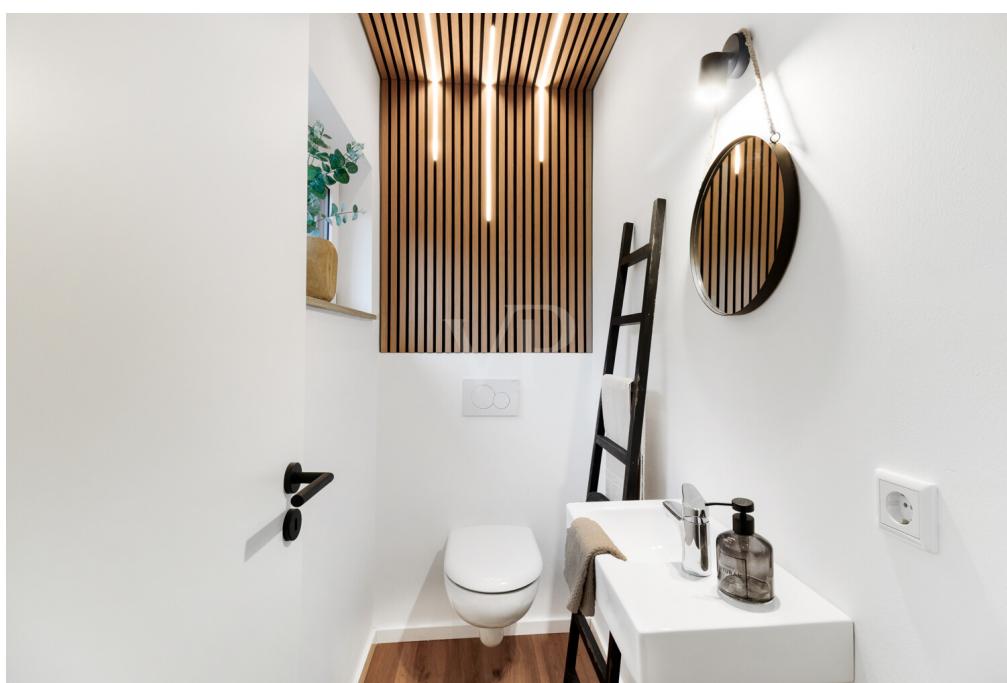
Codice oggetto: 25202028 - 46483 Wesel

## La proprietà



Codice oggetto: 25202028 - 46483 Wesel

## La proprietà



Codice oggetto: 25202028 - 46483 Wesel

## La proprietà



Codice oggetto: 25202028 - 46483 Wesel

## La proprietà



Codice oggetto: 25202028 - 46483 Wesel

## La proprietà



Codice oggetto: 25202028 - 46483 Wesel

## La proprietà



Codice oggetto: 25202028 - 46483 Wesel

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

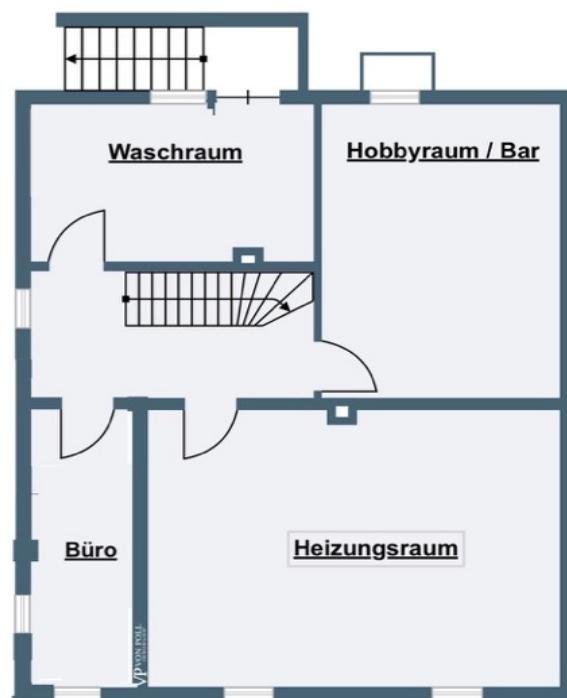
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

Codice oggetto: 25202028 - 46483 Wesel

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25202028 - 46483 Wesel

## Una prima impressione

Primo utilizzo dopo la ristrutturazione. Questa casa indipendente ristrutturata si presenta in perfette condizioni e vanta tecnologie moderne, finiture di alta qualità e un'eccellente efficienza energetica (Classe B). La superficie abitabile di circa 136 m<sup>2</sup> offre un concetto abitativo aperto e luminoso con una chiara distribuzione degli spazi. L'ampia zona giorno e pranzo si apre sulla terrazza di nuova costruzione e sul giardino ben curato, ideale per rilassarsi all'aperto. La cucina adiacente garantisce brevi spostamenti e un'atmosfera conviviale. Al piano superiore si trovano tre stanze luminose che possono essere utilizzate in modo flessibile come camere da letto, camerette o uffici. Il moderno bagno con doccia e il balcone con vista sul giardino offrono ulteriore comfort. L'intero seminterrato offre versatili possibilità di utilizzo, con uno studio o una sala hobby separati, oltre a una pratica lavanderia. Il terreno di circa 604 m<sup>2</sup> è splendidamente curato e offre ampio spazio per la famiglia, il tempo libero e il relax. L'immobile è disponibile da subito. Saremo lieti di inviarvi una brochure dettagliata con foto e, naturalmente, siamo disponibili per un appuntamento di visita personale. Attendiamo con ansia la vostra richiesta.

Codice oggetto: 25202028 - 46483 Wesel

## Dettagli dei servizi

- effiziente Luft-Wärmepumpe
- LED-Beleuchtung
- elektrische Rollläden
- moderne Boden- und Sanitärausstattung
- neu gestaltete Terrasse und Balkon
- Homeoffice und Hobbyraum im Keller
- separate Waschküche
- Stellplatz direkt am Haus

Codice oggetto: 25202028 - 46483 Wesel

## Tutto sulla posizione

In einer ruhigen Spielstraße von Wesel gelegen, überzeugt die Umgebung durch Familienfreundlichkeit und eine angenehme Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Die gute Verkehrsanbindung sorgt für kurze Wege in die Städte des Niederrheins und ins Ruhrgebiet.

Wesel besticht durch seine Lage am Niederrhein. Dies bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Die Stadt verbindet historischen Charme mit moderner Infrastruktur und einem breiten kulturellen Angebot. Gleichzeitig sorgt die verkehrsgünstige Anbindung für eine schnelle Erreichbarkeit von Großstädten wie Duisburg, Oberhausen oder Düsseldorf, was Wesel besonders attraktiv für Berufspendler macht. Hier vereinen sich ruhiges Wohnen und urbanes Leben auf ideale Weise.

Codice oggetto: 25202028 - 46483 Wesel

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 55.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.

Die Energieeffizienzklasse ist B.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25202028 - 46483 Wesel

## Partner di contatto

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

Sascha Mermann

---

Westend 27, 46399 Bocholt  
Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0  
E-Mail: [bocholt@von-poll.com](mailto:bocholt@von-poll.com)

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

---

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