

Wesel

# Komfortabel, modern und energieeffizient - Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Spielstraße

*Codice oggetto: 26202009*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 498.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 136 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 604 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 26202009 - 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: 26202009 - 46483 Wesel

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26202009
Superficie netta	ca. 136 m²
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	498.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 162 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26202009 - 46483 Wesel

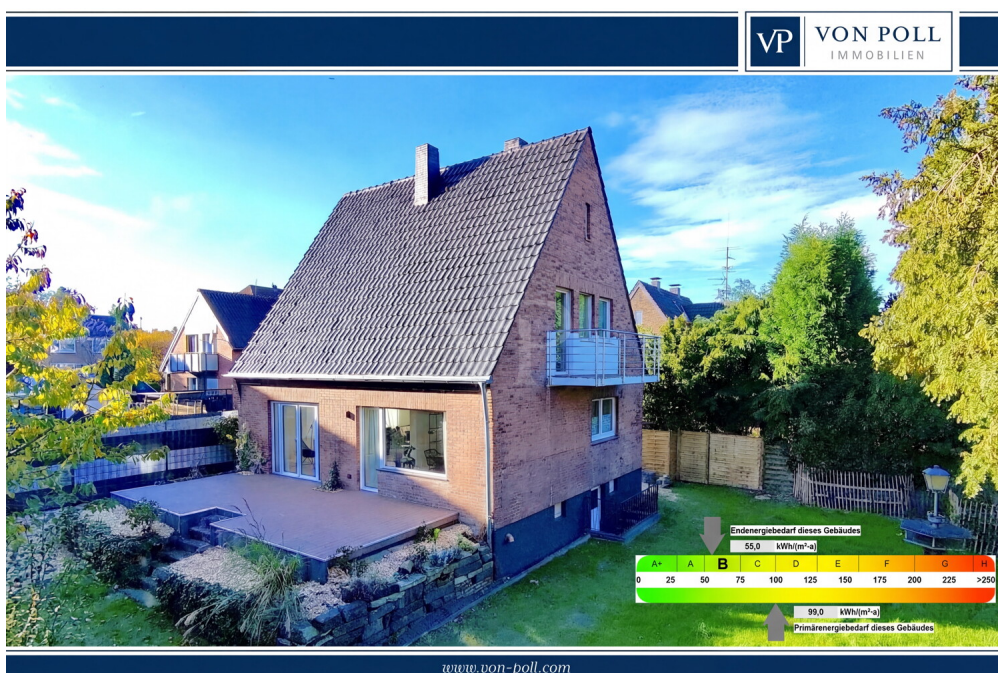
## Dati energetici

Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	09.09.2035	Consumo energetico	55.00 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1956



Codice oggetto: 26202009 - 46483 Wesel

## La proprietà



Codice oggetto: 26202009 - 46483 Wesel

## La proprietà





Codice oggetto: 26202009 - 46483 Wesel

## La proprietà



Codice oggetto: 26202009 - 46483 Wesel

## La proprietà





Codice oggetto: 26202009 - 46483 Wesel

## La proprietà



Codice oggetto: 26202009 - 46483 Wesel

## La proprietà





Codice oggetto: 26202009 - 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

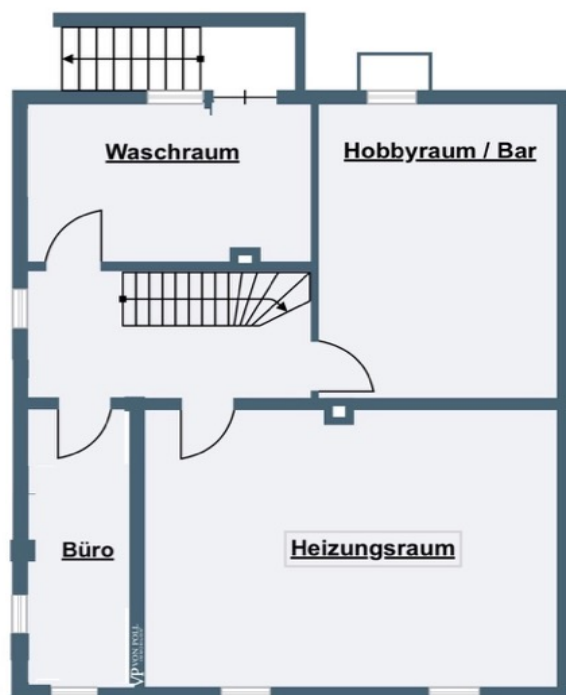
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Codice oggetto: 26202009 - 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: 26202009 - 46483 Wesel

## Una prima impressione

### ERSTBEZUG NACH ENERGETISCHER MODERNISIERUNG – FAMILIENDOMIZIL IN RUHIGER SPIELSTRAßE

Dieses umfassend modernisierte Einfamilienhaus präsentiert sich im Erstbezug und vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit hervorragender Energieeffizienz. Dank der neuen, nachhaltigen Wärmepumpe erreicht die Immobilie die Energieeffizienzklasse B – ein zukunftsicheres Zuhause mit niedrigen Betriebskosten.

Auf ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein offenes, lichtdurchflutetes Raumkonzept, das besonders auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten ist. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses, die angrenzende Küche sorgt für kurze Wege und eine kommunikative Wohnatmosphäre.

Der Wohn- und Essbereich grenzt an die neugestaltete Terrasse sowie den großen, gepflegten Garten an, welcher perfekt für gemeinsame Familienzeit, Spiel und Erholung im Grünen geeignet ist.

Im Dachgeschoss stehen drei helle Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Auch ein modernes, kleines Badezimmer mit Dusche findet sich auf dieser Etage.

Der Balkon mit Zugang aus einem der Schlafräume und Blick in den Garten unterstreicht den hohen Wohnkomfort.

Der Vollkeller bietet zusätzliche, vielseitig nutzbare Flächen – ideal für einen Hobbyraum oder als Staufläche – ergänzt durch eine praktische Waschküche. Ein Homeoffice ist bereits im Kellergeschoss angelegt.

Das ca. 604 m<sup>2</sup> große Grundstück überzeugt mit viel Platz für Kinder, Freizeit und Entspannung. Die ruhige Lage in einer Spielstraße macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien mit hohem Wohnkomfort.

Die Immobilie ist sofort verfügbar.



Codice oggetto: 26202009 - 46483 Wesel

## Dettagli dei servizi

- efficiente 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: 26202009 - 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: 26202009 - 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.



Codice oggetto: 26202009 - 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

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

---

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