

Wesel

Hier zieht gleich doppelt Freude ein – modernisiertes Haus mit zwei Wohneinheiten

Codice oggetto: 26202041



PREZZO D'ACQUISTO: 483.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135,4 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 320 m²

Codice oggetto: 26202041 - 46483 Wesel

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

Codice oggetto: 26202041 - 46483 Wesel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26202041
Superficie netta	ca. 135,4 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1958
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	483.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2026
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 254 m ²
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26202041 - 46483 Wesel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	58.60 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	06.01.2036	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2025

Codice oggetto: 26202041 - 46483 Wesel

La proprietà



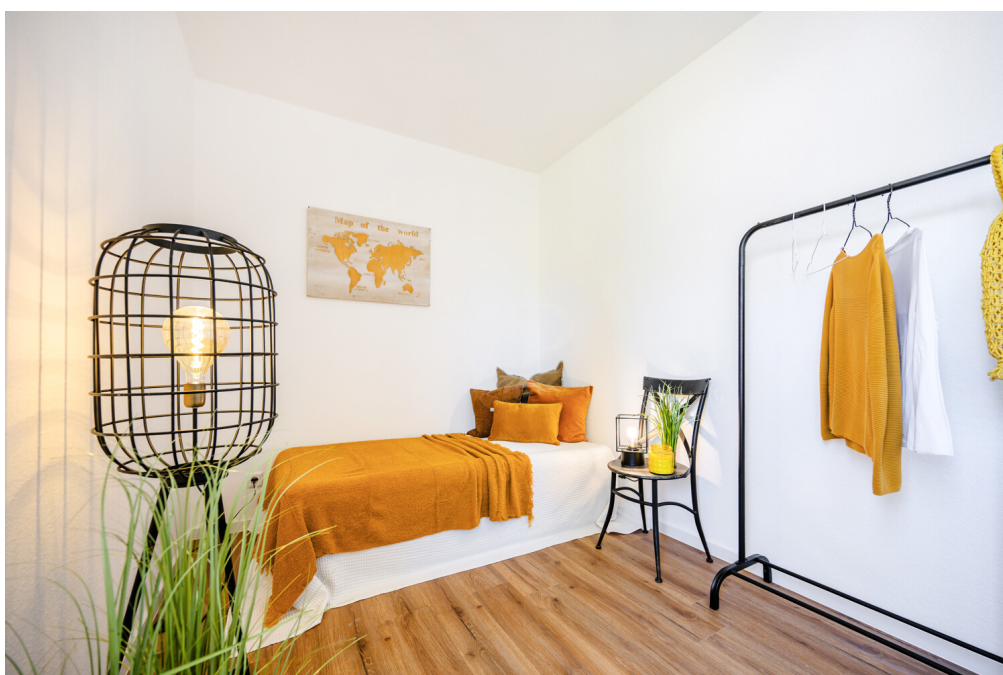
Codice oggetto: 26202041 - 46483 Wesel

La proprietà



Codice oggetto: 26202041 - 46483 Wesel

La proprietà



Codice oggetto: 26202041 - 46483 Wesel

La proprietà



Codice oggetto: 26202041 - 46483 Wesel

La proprietà



Codice oggetto: 26202041 - 46483 Wesel

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
REAL ESTATE®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

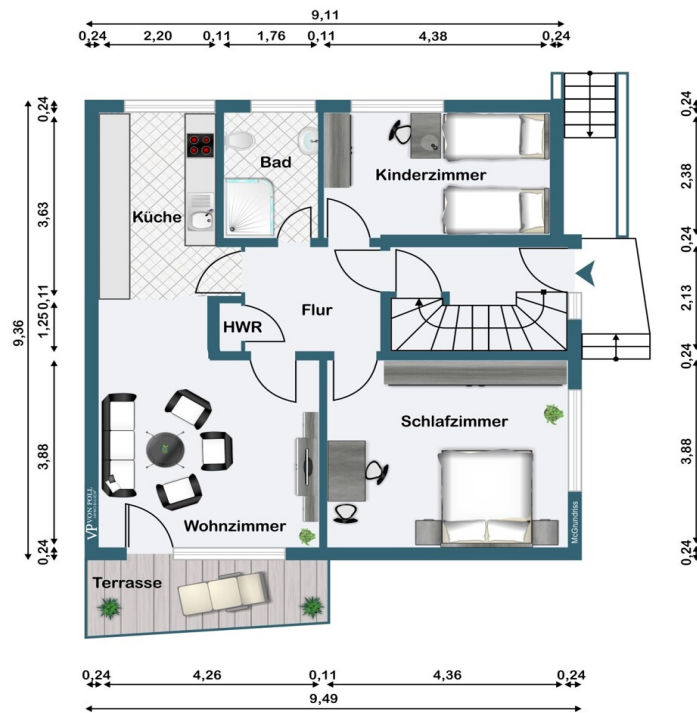
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

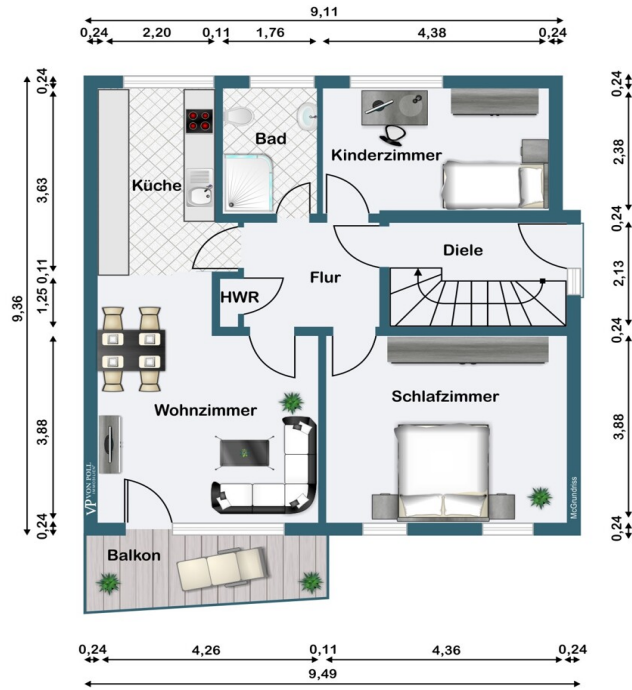
www.von-poll.com

Codice oggetto: 26202041 - 46483 Wesel

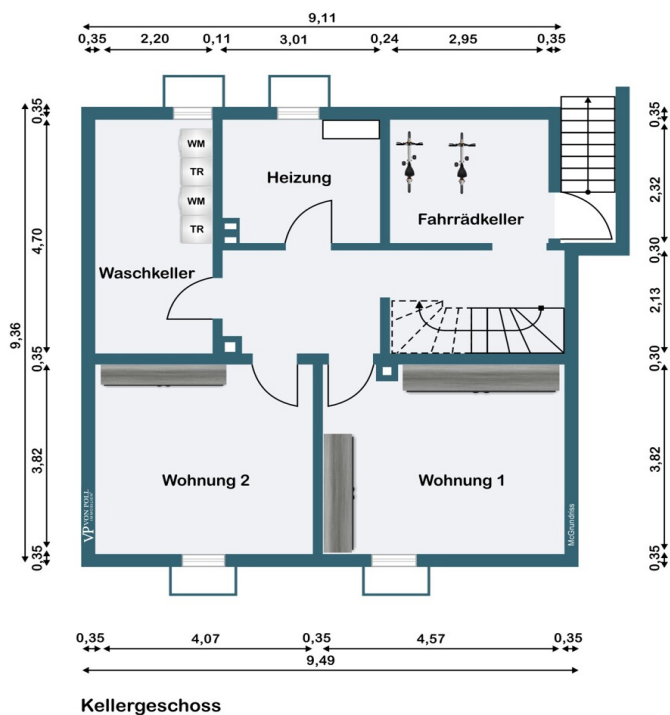
Planimetrie



Erdgeschoss



Obergeschoss



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: 26202041 - 46483 Wesel

Una prima impressione

Willkommen in einem Zuhause, das Generationen verbindet!

Dieses liebevoll modernisierte Zweifamilienhaus bietet den idealen Rahmen für Mehrgenerationenwohnen – ein Ort, an dem Nähe gelebt und Privatsphäre bewahrt wird. Für Familien unter einem Dach oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung: Hier eröffnen sich Ihnen vielfältige Möglichkeiten für ein harmonisches Zusammenleben.

Bereits beim Betreten des Erdgeschosses empfängt Sie eine zentrale Diele, die alle Räume miteinander verbindet. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon lädt zu gemeinsamen Stunden mit der Familie ein – ob beim Frühstück in der Sonne oder beim entspannten Ausklang des Tages.

Das angrenzende Schlafzimmer bietet Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten, während die gut geschnittene Küche kurze Wege und modernes Kochen ermöglicht. Das stilvoll modernisierte Badezimmer überzeugt durch Funktionalität und zeitgemäßes Design. Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel nutzen – ganz nach Ihren Bedürfnissen als Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice.

Das Obergeschoss spiegelt diese durchdachte Aufteilung wider und schafft damit ideale Voraussetzungen für zwei voneinander unabhängige Wohneinheiten. Perfekt für mehrere Generationen, die sich Nähe wünschen, ohne auf Eigenständigkeit zu verzichten – oder auch als attraktive Vermietungsmöglichkeit.

Auch das Untergeschoss punktet mit durchdachten Details: Neben klassischen Kellerräumen stehen Ihnen ein Wasch- und Heizungskeller sowie ein praktischer Fahrradkeller mit direktem Zugang nach außen zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist die umfassende Modernisierung: Eine energieeffiziente Wärmepumpe, angenehme Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen sowie ein zeitgemäß erneuertes Bad sorgen für hohen Wohnkomfort und Zukunftssicherheit.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei Stellplätze sowie eine Garage – ideal für den Alltag mehrerer Generationen.

Einziehen, wohlfühlen und gemeinsam leben – diese Immobilie ist sofort verfügbar und bereit für Ihre Zukunftspläne

Codice oggetto: 26202041 - 46483 Wesel

Dettagli dei servizi

Modernisiert:

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

Codice oggetto: 26202041 - 46483 Wesel

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26202041 - 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