

Wesel

# Erdgeschosswohnung mit Wohlfühlfaktor - Erstbezug nach Modernisierung

*Codice oggetto: 26202029*



**PREZZO D'ACQUISTO: 239.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 67,7 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26202029 - 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: 26202029 - 46483 Wesel**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26202029</b>	Prezzo d'acquisto	<b>239.000 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 67,7 m<sup>2</sup></b>	Appartamento	<b>Piano terra</b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Vani	<b>3</b>	Modernizzazione / Riquilificazione	<b>2026</b>
Camere da letto	<b>2</b>	Stato dell'immobile	<b>Ammodernato</b>
Bagni	<b>1</b>	Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Anno di costruzione	<b>1958</b>	Superficie lorda	<b>ca. 101 m<sup>2</sup></b>
Garage/Posto auto	<b>1 x superficie libera</b>	Caratteristiche	<b>Giardino / uso comune, Balcone</b>

**Codice oggetto: 26202029 - 46483 Wesel**

## Dati energetici

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>a pavimento</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>	<b>Consumo energetico</b>	<b>58.60 kWh/m²a</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>06.01.2036</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>B</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>	<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>1958</b>

Codice oggetto: 26202029 - 46483 Wesel

## La proprietà



Codice oggetto: 26202029 - 46483 Wesel

## La proprietà



Codice oggetto: 26202029 - 46483 Wesel

## La proprietà



Codice oggetto: 26202029 - 46483 Wesel

## La proprietà



Codice oggetto: 26202029 - 46483 Wesel

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

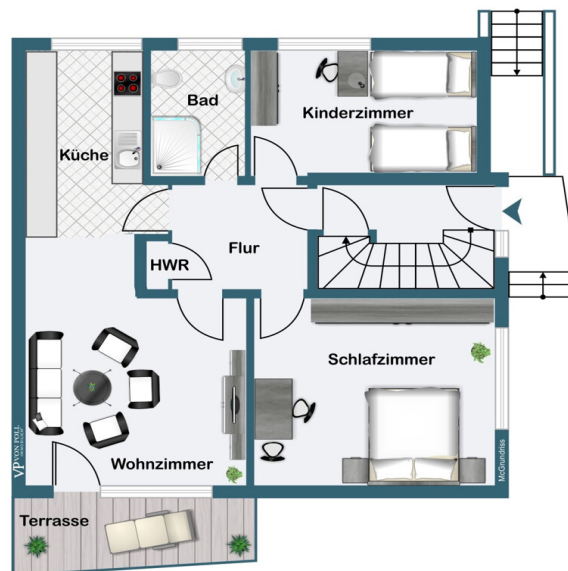
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

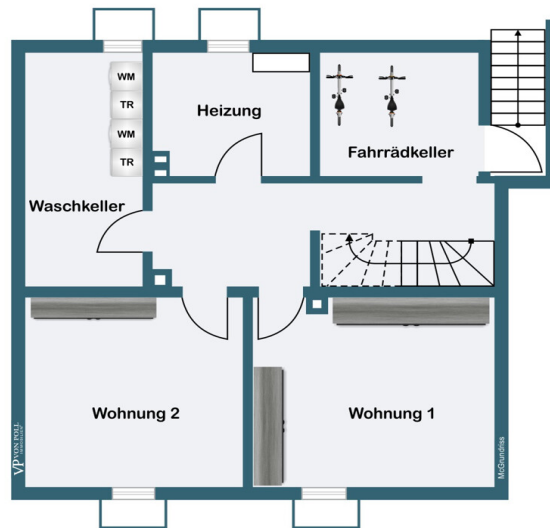
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 26202029 - 46483 Wesel

## Planimetrie



Erdgeschoss



### Kellergeschoss

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: 26202029 - 46483 Wesel**

## **Una prima impressione**

**Modernes Wohnen mit Substanz – stilvoll, durchdacht und zukunftsorientiert**

**Diese geschmackvoll modernisierte Eigentumswohnung in Wesel verbindet eine klare Raumstruktur mit zeitgemäßem Wohnkomfort und technischer Werthaltigkeit. Sie eignet sich ideal für anspruchsvolle Singles, Paare oder auch für Menschen, die ein komfortables, barrierearmes Zuhause im Erdgeschoss suchen.**

**Bereits der Eingangsbereich vermittelt ein stimmiges Bild: Von der zentralen Diele aus erschließen sich sämtliche Räume auf direktem Weg. Die Grundrissgestaltung ist klar, funktional und auf angenehmes Wohnen im Alltag ausgerichtet.**

**Der Wohnbereich präsentiert sich hell, offen und einladend. Großzügige Lichtverhältnisse und der direkte Zugang zum Balkon verleihen dem Raum eine ruhige, freundliche Wohnatmosphäre. Hier entsteht ein Umfeld, das sowohl Entspannung als auch repräsentative Wohnqualität ermöglicht.**

**Das Schlafzimmer überzeugt mit einem harmonischen Zuschnitt und ausreichend Fläche für eine komfortable Möblierung. Es bietet die Ruhe, die man sich von einem privaten Rückzugsort wünscht.**

**Die Küche ist sinnvoll positioniert und unterstützt kurze Wege im Alltag. Gleichzeitig bietet sie ausreichend Potenzial für eine funktionale und zugleich wohnliche Gestaltung.**

**Das Badezimmer wurde modernisiert und mit einer barrierearmen Walk-In-Dusche ausgestattet. Die Gestaltung ist kompakt, klar und auf langfristigen Komfort ausgelegt.**

**Ein weiteres Zimmer ergänzt das Raumangebot auf sinnvolle Weise. Es kann flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Ankleidezimmer genutzt werden und erhöht damit die Alltagstauglichkeit der Wohnung deutlich.**

**Auch die Nebenflächen unterstreichen die praktische Qualität des Angebots: Ein eigener Kellerraum sowie gemeinschaftlich nutzbare Bereiche für Wäsche, Fahrräder und Technik schaffen zusätzlichen Nutzen und wertvollen Stauraum.**

**Ein besonderer Vorzug dieser Wohnung liegt in ihrer umfassenden Modernisierung. Die Installation einer energieeffizienten Wärmepumpe, Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen, neue Wasser- und Stromleitungen sowie das modernisierte Bad sprechen**

**für ein Wohnkonzept, das nicht nur optisch, sondern auch technisch überzeugt.**

**Diese Eigentumswohnung ist eine nachhaltige Entscheidung für Menschen, die Wert auf Qualität, Klarheit und langfristige Wohnsicherheit legen. Durch den Erstbezug nach Modernisierung ist die Immobilie sofort bezugsfrei.**

**Codice oggetto: 26202029 - 46483 Wesel**

## **Dettagli dei servizi**

**Modernisiert:**

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

**Codice oggetto: 26202029 - 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: 26202029 - 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)**