

Wesel

# Modernisiert & bezugsbereit: Eigentumswohnung im Erstbezug

Codice oggetto: 26202028



PREZZO D'ACQUISTO: 229.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 67,7 m<sup>2</sup> • VANI: 3

**Codice oggetto: 26202028 - 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: 26202028 - 46483 Wesel**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26202028
Superficie netta	ca. 67,7 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1958
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	229.000 EUR
Appartamento	Piano
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. 152 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Balcone

**Codice oggetto: 26202028 - 46483 Wesel**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>a pavimento</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>06.01.2036</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>

<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
<b>Consumo energetico</b>	<b>58.60 kWh/m²a</b>
<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>B</b>
<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>1958</b>

Codice oggetto: 26202028 - 46483 Wesel

## La proprietà



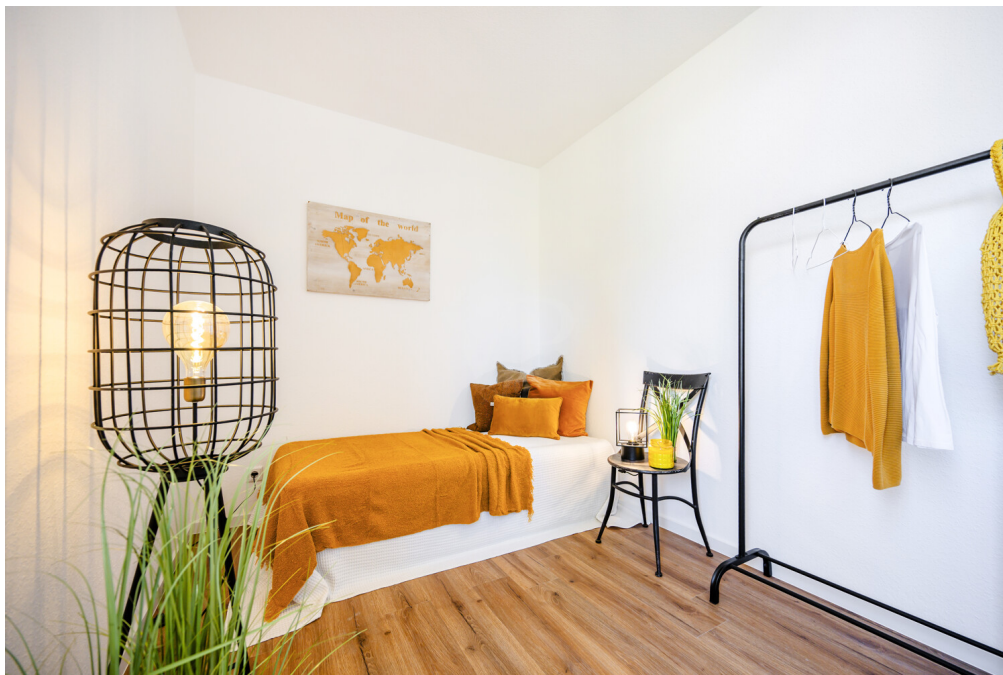
Codice oggetto: 26202028 - 46483 Wesel

## La proprietà



Codice oggetto: 26202028 - 46483 Wesel

## La proprietà



Codice oggetto: 26202028 - 46483 Wesel

## La proprietà



Codice oggetto: 26202028 - 46483 Wesel

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

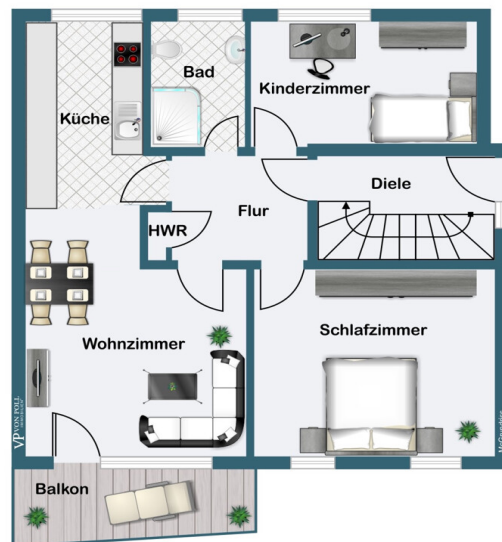
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

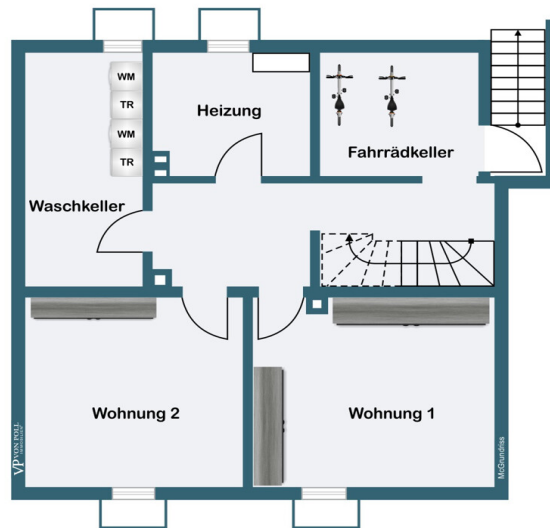
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 26202028 - 46483 Wesel

## Planimetrie



Obergeschoss



### 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: 26202028 - 46483 Wesel**

## **Una prima impressione**

**Modernes Wohnen mit Charakter – stilvoll, smart und auf die Zukunft ausgerichtet**

**Diese modern überarbeitete Eigentumswohnung überzeugt mit einer klaren Raumaufteilung, zeitgemäßem Wohngefühl und solider technischer Ausstattung. Sie ist ideal für junge Singles, Paare oder alle, die ein komfortables und modernes Zuhause suchen.**

**Schon beim Betreten entsteht ein stimmiger Eindruck: Von der zentral gelegenen Diele aus sind alle Räume bequem erreichbar. Der Grundriss ist übersichtlich, praktisch und perfekt auf die Anforderungen des Alltags abgestimmt.**

**Der Wohnbereich zeigt sich hell, offen und freundlich. Große Fensterflächen und der direkte Zugang zum Balkon schaffen eine entspannte, angenehme Atmosphäre. So entsteht ein Wohnraum, der sowohl zum Abschalten als auch zum stilvollen Empfangen einlädt.**

**Das Schlafzimmer überzeugt durch einen durchdachten Schnitt und ausreichend Platz für eine gemütliche Einrichtung. Es bietet genau die Ruhe, die man sich für einen privaten Rückzugsort wünscht.**

**Die Küche ist gut platziert und sorgt für kurze Wege im Alltag. Gleichzeitig bietet sie genügend Möglichkeiten für eine funktionale und zugleich moderne Gestaltung.**

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

**Ein zusätzliches Zimmer erweitert das Raumangebot sinnvoll. Es lässt sich flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Ankleidezimmer nutzen und macht die Wohnung besonders alltagstauglich.**

**Auch die Nebenflächen tragen zum Wohnkomfort bei: Ein eigener Kellerraum sowie gemeinschaftliche Bereiche für Wäsche, Fahrräder und Technik bieten praktischen Stauraum.**

**Ein großer Pluspunkt ist die umfassende Modernisierung. Eine energieeffiziente Wärmepumpe, Fußbodenheizung in allen Wohnräumen sowie erneuerte Wasser- und Stromleitungen und das modernisierte Bad stehen für ein Wohnkonzept, das sowohl optisch als auch technisch überzeugt.**

**Diese Eigentumswohnung ist die perfekte Wahl für alle, die Wert auf modernes Wohnen, klare Strukturen und langfristige Sicherheit legen.**

**Codice oggetto: 26202028 - 46483 Wesel**

## **Dettagli dei servizi**

**Modernisiert:**

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

**Codice oggetto: 26202028 - 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: 26202028 - 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)**