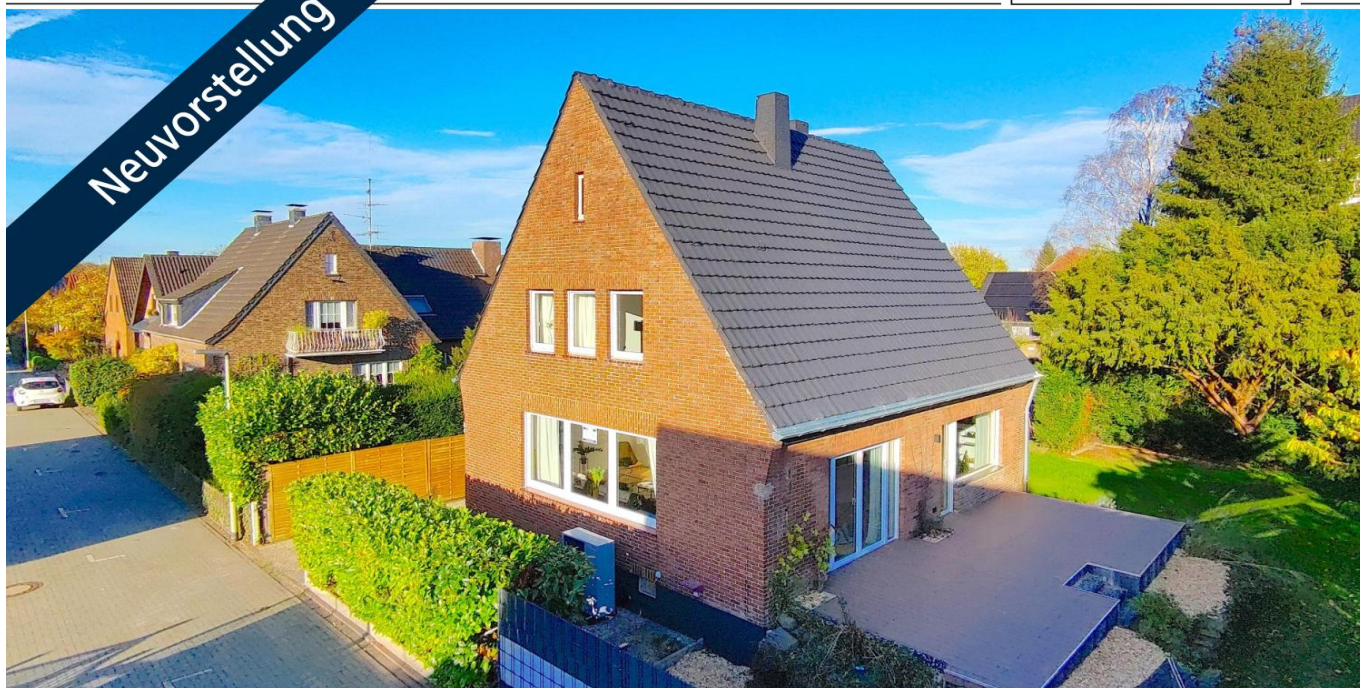


Wesel

# Einfamilienhaus in Wesel – Erstbezug nach Modernisierung

Número da propriedade: 25202028

Neuvorstellung



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

PREÇO DE COMPRA: 0 EUR • ÁREA: ca. 136 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 604 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25202028 - 46483 Wesel

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25202028 - 46483 Wesel

## Numa vista geral

Número da propriedade	25202028
Área	ca. 136 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1956
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	Sob consulta
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 162 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25202028 - 46483 Wesel

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Bomba de calor ar- água	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	09.09.2035	Procura final de energia	55.00 kWh/m²a
Aquecimento	Bomba de calor ar- água	Classificação energética	B
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1956

Número da propriedade: 25202028 - 46483 Wesel

## O imóvel



Número da propriedade: 25202028 - 46483 Wesel

## O imóvel



Número da propriedade: 25202028 - 46483 Wesel

## O imóvel



Número da propriedade: 25202028 - 46483 Wesel

## O imóvel



Número da propriedade: 25202028 - 46483 Wesel

## O imóvel



Número da propriedade: 25202028 - 46483 Wesel

## O imóvel



Número da propriedade: 25202028 - 46483 Wesel

## O imóvel



Número da propriedade: 25202028 - 46483 Wesel

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

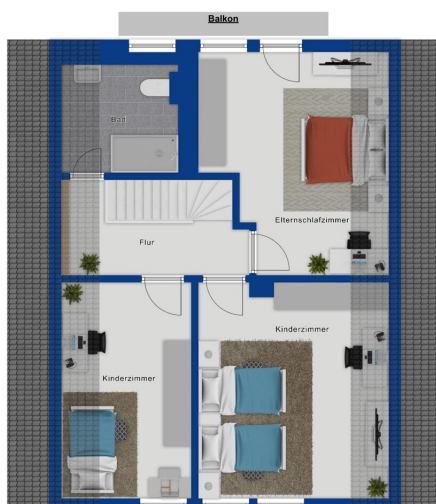
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

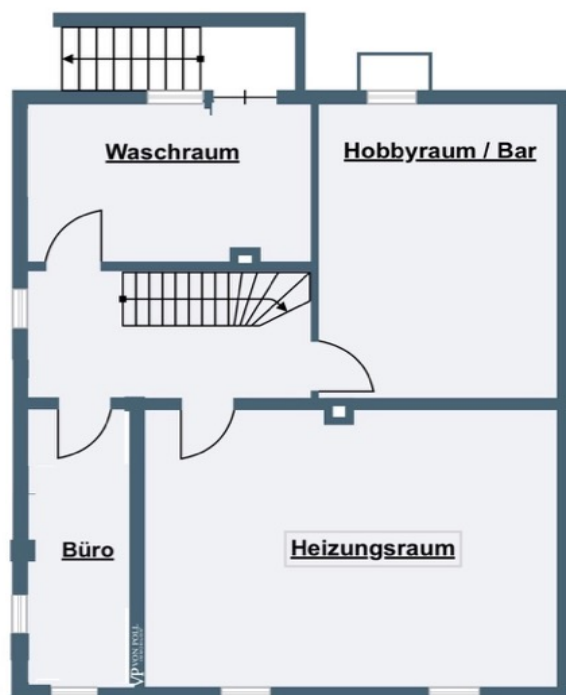
T.: 0800 - 333 33 09

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

Número da propriedade: 25202028 - 46483 Wesel

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25202028 - 46483 Wesel

## Uma primeira impressão

ERSTBEZUG NACH MODERNISIERUNG.

Dieses modernisierte Einfamilienhaus präsentiert sich in neuwertigem Zustand und überzeugt mit moderner Technik, hochwertiger Ausstattung und hervorragender Energieeffizienz (Klasse B).

Die rund 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten ein offenes, lichtdurchflutetes Wohnkonzept mit klarer Raumstruktur. Der großzügige Wohn- und Essbereich öffnet sich zur neu angelegten Terrasse und zum gepflegten Garten, ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die angrenzende Küche sorgt für kurze Wege und eine kommunikative Atmosphäre.

Im Obergeschoss befinden sich drei helle Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Das moderne Bad mit Dusche und der Balkon zur Gartenseite schaffen zusätzlichen Komfort.

Der Vollkeller bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten mit separatem Homeoffice- oder Hobbyraum sowie einer praktischen Waschküche.

Das ca. 604 m<sup>2</sup> große Grundstück ist ansprechend gestaltet und bietet viel Platz für Familie, Freizeit und Erholung.

Die Immobilie ist sofort verfügbar.

Gerne senden wir Ihnen ein aussagekräftiges Exposé mit Bildern zu und stehen Ihnen selbstverständlich auch für einen individuellen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Número da propriedade: 25202028 - 46483 Wesel

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25202028 - 46483 Wesel

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25202028 - 46483 Wesel

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25202028 - 46483 Wesel

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sascha Mermann

---

Westend 27, 46399 Bocholt

Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0

E-Mail: bocholt@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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