

Wesel

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

Número da propriedade: 26202009



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

PREÇO DE COMPRA: 498.000 EUR • ÁREA: ca. 136 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 604 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 26202009 - 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: 26202009 - 46483 Wesel

## Numa vista geral

|                        |   |
|------------------------|---|
| Número da propriedade  | 26202009                                |
| 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             | 498.000 EUR   |
| 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: 26202009 - 46483 Wesel

## Dados energéticos

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



Número da propriedade: 26202009 - 46483 Wesel

## O imóvel



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



Número da propriedade: 26202009 - 46483 Wesel

## O imóvel





Número da propriedade: 26202009 - 46483 Wesel

## O imóvel



Número da propriedade: 26202009 - 46483 Wesel

## O imóvel





Número da propriedade: 26202009 - 46483 Wesel

## O imóvel



Número da propriedade: 26202009 - 46483 Wesel

## O imóvel





Número da propriedade: 26202009 - 46483 Wesel

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

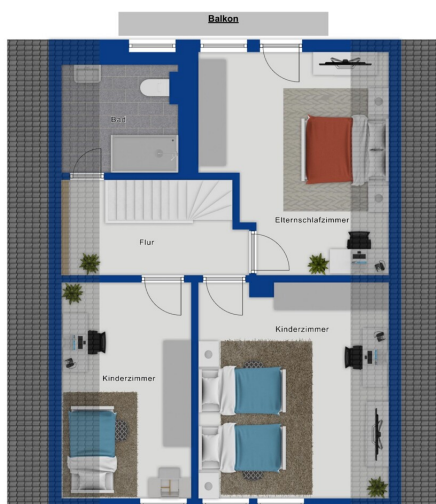
T.: 0800 - 333 33 09

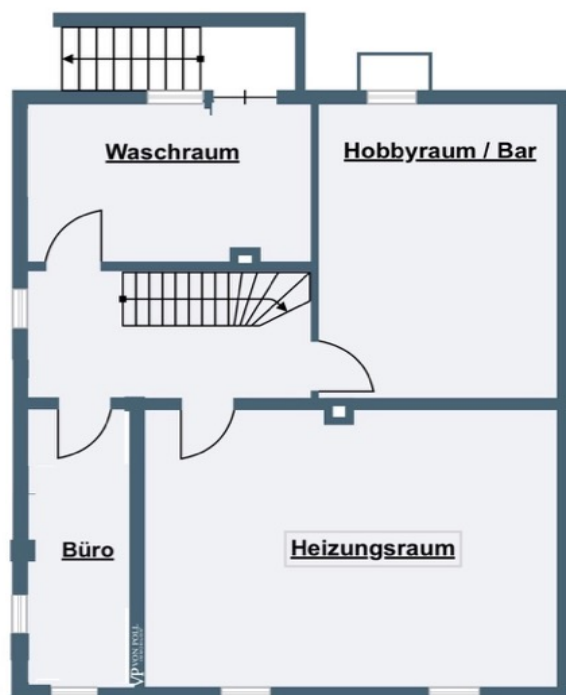
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Número da propriedade: 26202009 - 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: 26202009 - 46483 Wesel

## Uma primeira impressão

### 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.



Número da propriedade: 26202009 - 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: 26202009 - 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: 26202009 - 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: 26202009 - 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)