

Wesel

# Vielversprechendes Einfamilienhaus mit Garage, Garten und Gestaltungsspielraum

Número da propriedade: 26202014



PREÇO DE COMPRA: 298.000 EUR • ÁREA: ca. 122 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 498 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 26202014 - 46483 Wesel

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

Número da propriedade: 26202014 - 46483 Wesel

## Numa vista geral

Número da propriedade	26202014
Área	ca. 122 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1965
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	298.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2018
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 240 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 26202014 - 46483 Wesel

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	228.80 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	05.07.2035	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1965

Número da propriedade: 26202014 - 46483 Wesel

## O imóvel



Número da propriedade: 26202014 - 46483 Wesel

## O imóvel



Número da propriedade: 26202014 - 46483 Wesel

## O imóvel



Número da propriedade: 26202014 - 46483 Wesel

## O imóvel



Número da propriedade: 26202014 - 46483 Wesel

## O imóvel



Número da propriedade: 26202014 - 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: 26202014 - 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: 26202014 - 46483 Wesel

## Uma primeira impressão

FAMILIENFREUNDLICH. BEZAUBERND. AUSBAUFÄHIG.

Diese drei Worte beschreiben diese massiv erbaute und gepflegte Doppelhaushälfte am besten.

Mit guter Planung und handwerklichem Geschick, könnte sich hier Ihr Traumhaus mit Garten verwirklichen.

Das Haus zeichnet sich besonders durch die hervorragende Aufteilung sowie die weiteren Ausbaumöglichkeiten, sowohl Innen als auch Außen aus.

Die Wohnfläche verteilt sich über zwei Etagen.

Im Eingangsbereich ist als erstes das helle Treppenhaus auf der linken Seite sichtbar. In der Diele befindet sich geradeaus der Zugang zur Küche, mit Durchbruch zum hellen Wohn-/Essbereich. Von hieraus haben Sie durch die Panoramafenster, einen Rundumblick in den Garten. Von der Diele gelangen Sie außerdem in ein kleines Badezimmer mit Dusche sowie einen Abstellraum.

Über das Treppenhaus gelangen Sie in das Dachgeschoss. Auf der rechten Seite befindet sich das Badezimmer mit Badewanne und gegenüber erstrahlt das geräumige Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon mit dem schönen Blick in den eigenen Garten. Auf dieser Etage findet sich außerdem das erste Kinderzimmer ebenfalls mit Zugang zum Balkon und angrenzend ein zweites Kinderzimmer.

Der nicht ausgebaute Dachstuhl ist über eine Deckenleiter vom Balkon erreichbar.

Das Kellergeschoss bietet weitere attraktive Räume, wie zum Beispiel das Kaminzimmer, Sauna, Vorratsraum, Heizungsraum und Waschkeller mit direktem Zugang zum Garten.

Número da propriedade: 26202014 - 46483 Wesel

## Detalhes do equipamento

- LED-Deckenbeleuchtung
- Kunststofffenster mit Rollläden
- Parkett, Fliesen, PVC
- zwei Bäder, einmal Dusche und einmal Badewanne
- Terrasse und Balkon
- Kaminzimmer und Sauna im Keller
- separate Waschküche
- Garage, Carport und Stellplatz direkt am Haus

Número da propriedade: 26202014 - 46483 Wesel

## Tudo sobre a localização

Die Doppelhaushälfte liegt in einer ruhigen und gewachsenen Wohnstraße in Wesel, einer mittelgroßen, lebenswerten Stadt am Niederrhein mit hohem Wohn- und Freizeitwert. Wesel verbindet attraktiv städtische Infrastruktur mit naturnahen Erholungsmöglichkeiten und bietet eine ideale Umgebung für Familien, Handwerker und Lebensplaner gleichermaßen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sowie Kindergärten und Schulen, was die Lage besonders für junge Paare und Familien interessant macht. Gute Bus- und Bahnverbindungen sorgen für eine komfortable Erreichbarkeit der Innenstadt und der umliegenden Regionen, inklusive schneller Anbindung an den Ruhr- und Niederrheinraum.

Die Innenstadt von Wesel mit ihrer abwechslungsreichen Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitstruktur ist in wenigen Minuten erreichbar. Die attraktive Fußgängerzone lädt zum Bummeln und Verweilen ein und bietet ein breit gefächertes Angebot an Shops, Cafés und Restaurants.

Natur- und Freizeitfans profitieren vom umfangreichen Freizeitangebot der Stadt: Neben Rad- und Wanderwegen durch die grüne Auenlandschaft des Niederrheins bietet die Region Seen, Parks und Naherholungsflächen – ideal für Familienausflüge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Freien.

Número da propriedade: 26202014 - 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)