

Wesel

# Hier zieht gleich doppelt Freude ein – modernisiertes Haus mit zwei Wohneinheiten

*Número da propriedade: 26202041*



**PREÇO DE COMPRA: 483.000 EUR • ÁREA: ca. 135,4 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 320 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26202041 - 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: 26202041 - 46483 Wesel

## Numa vista geral

Número da propriedade	26202041	Preço de compra	483.000 EUR
Área	ca. 135,4 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2026
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 254 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Jardim / uso partilhado, Varanda
Ano de construção	1958		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26202041 - 46483 Wesel

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Procura final de energia	58.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	06.01.2036	Classificação energética	B
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2025

Número da propriedade: 26202041 - 46483 Wesel

## O imóvel



Número da propriedade: 26202041 - 46483 Wesel

## O imóvel



Número da propriedade: 26202041 - 46483 Wesel

## O imóvel



Número da propriedade: 26202041 - 46483 Wesel

## O imóvel



Número da propriedade: 26202041 - 46483 Wesel

## O imóvel



Número da propriedade: 26202041 - 46483 Wesel

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

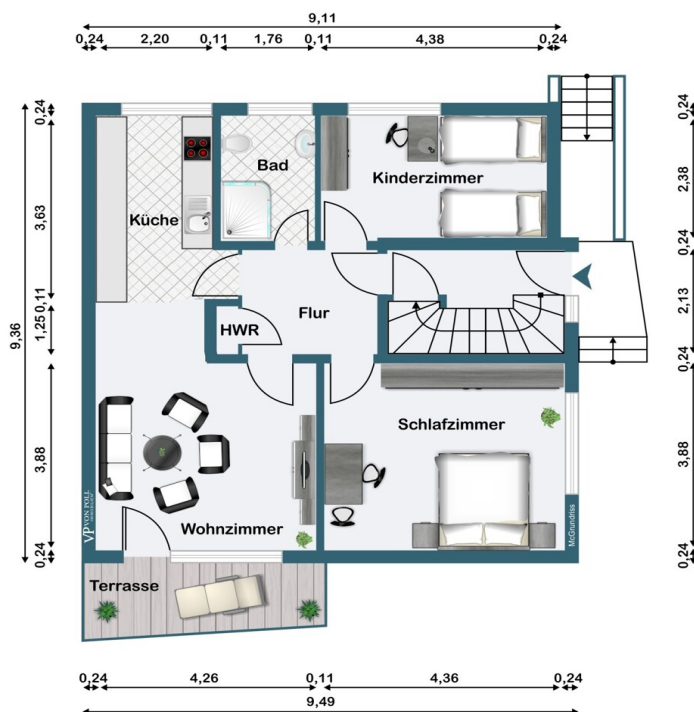
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

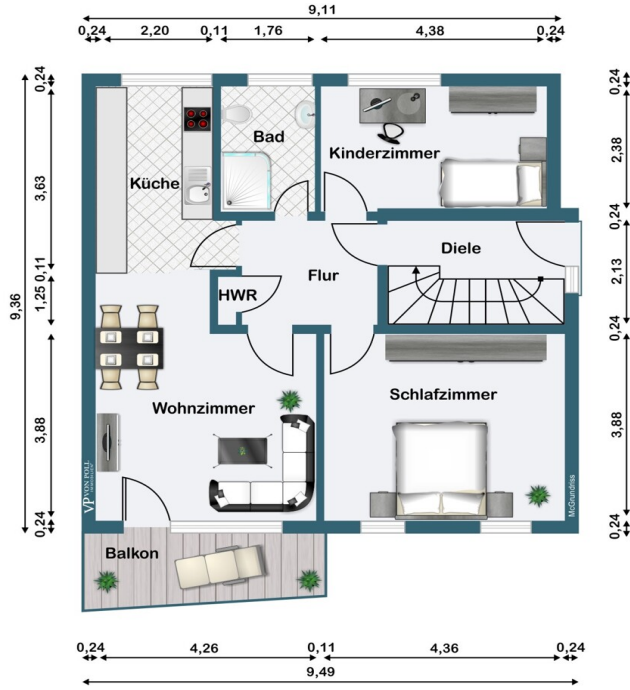
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 26202041 - 46483 Wesel

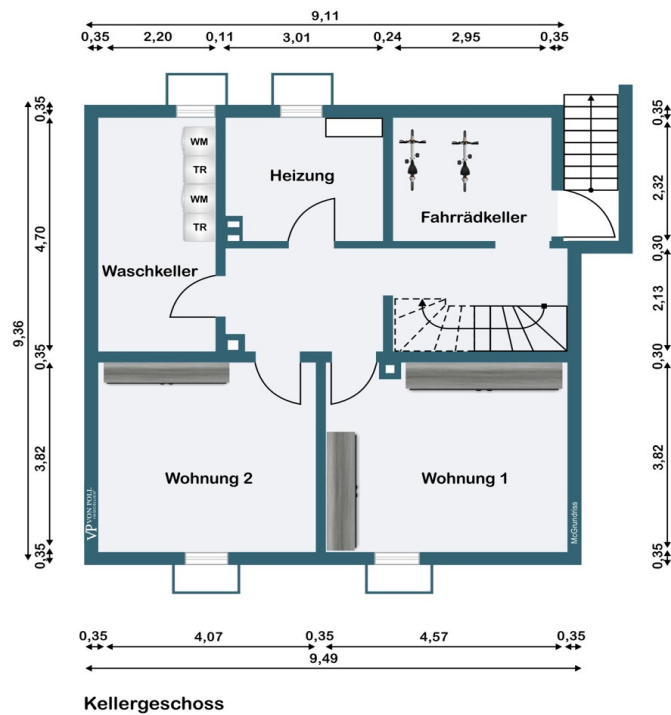
## Plantas dos pisos



Erdgeschoss



Obergeschoss



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: 26202041 - 46483 Wesel**

## Uma primeira impressão

**Willkommen in einem Zuhause, das Generationen verbindet!**

**Dieses liebevoll modernisierte Zweifamilienhaus bietet den idealen Rahmen für Mehrgenerationenwohnen – ein Ort, an dem Nähe gelebt und Privatsphäre bewahrt wird. Für Familien unter einem Dach oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung: Hier eröffnen sich Ihnen vielfältige Möglichkeiten für ein harmonisches Zusammenleben.**

**Bereits beim Betreten des Erdgeschosses empfängt Sie eine zentrale Diele, die alle Räume miteinander verbindet. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon lädt zu gemeinsamen Stunden mit der Familie ein – ob beim Frühstück in der Sonne oder beim entspannten Ausklang des Tages.**

**Das angrenzende Schlafzimmer bietet Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten, während die gut geschnittene Küche kurze Wege und modernes Kochen ermöglicht. Das stilvoll modernisierte Badezimmer überzeugt durch Funktionalität und zeitgemäßes Design. Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel nutzen – ganz nach Ihren Bedürfnissen als Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice.**

**Das Obergeschoss spiegelt diese durchdachte Aufteilung wider und schafft damit ideale Voraussetzungen für zwei voneinander unabhängige Wohneinheiten. Perfekt für mehrere Generationen, die sich Nähe wünschen, ohne auf Eigenständigkeit zu verzichten – oder auch als attraktive Vermietungsmöglichkeit.**

**Auch das Untergeschoss punktet mit durchdachten Details: Neben klassischen Kellerräumen stehen Ihnen ein Wasch- und Heizungskeller sowie ein praktischer Fahrradkeller mit direktem Zugang nach außen zur Verfügung.**

**Ein besonderes Highlight ist die umfassende Modernisierung: Eine energieeffiziente Wärmepumpe, angenehme Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen sowie ein zeitgemäß erneuertes Bad sorgen für hohen Wohnkomfort und Zukunftssicherheit.**

**Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei Stellplätze sowie eine Garage – ideal für den Alltag mehrerer Generationen.**

**Einziehen, wohlfühlen und gemeinsam leben – diese Immobilie ist sofort verfügbar und bereit für Ihre Zukunftspläne**

**Número da propriedade: 26202041 - 46483 Wesel**

## **Detalhes do equipamento**

**Modernisiert:**

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

**Número da propriedade: 26202041 - 46483 Wesel**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26202041 - 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](mailto: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)**