

Wesel

Erdgeschosswohnung mit Wohlfühlfaktor - Erstbezug nach Modernisierung

Número da propriedade: 26202029



PREÇO DE COMPRA: 239.000 EUR • ÁREA: ca. 67,7 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 26202029 - 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: 26202029 - 46483 Wesel

Numa vista geral

Número da propriedade	26202029	Preço de compra	239.000 EUR
Área	ca. 67,7 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2026
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Área útil	ca. 101 m ²
Casas de banho	1	Móveis	Jardim / uso partilhado, Varanda
Ano de construção	1958		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26202029 - 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	1958

Número da propriedade: 26202029 - 46483 Wesel

O imóvel



Número da propriedade: 26202029 - 46483 Wesel

O imóvel



Número da propriedade: 26202029 - 46483 Wesel

O imóvel



Número da propriedade: 26202029 - 46483 Wesel

O imóvel



Número da propriedade: 26202029 - 46483 Wesel

O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

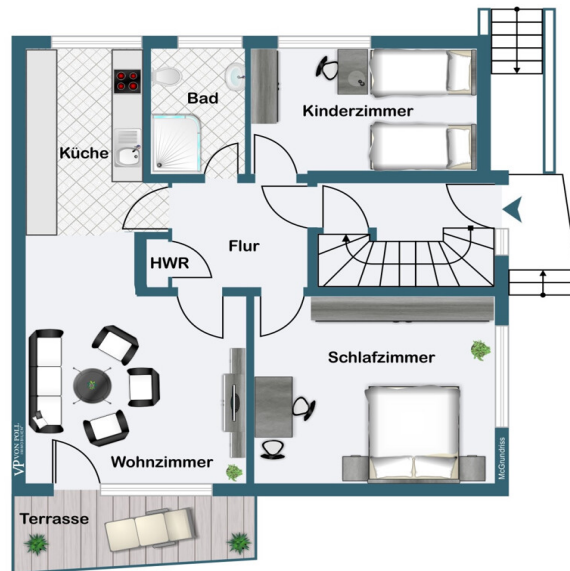
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Número da propriedade: 26202029 - 46483 Wesel

Plantas dos pisos



Erdgeschoss



Kellergeschoss

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: 26202029 - 46483 Wesel

Uma primeira impressão

Modernes Wohnen mit Substanz – stilvoll, durchdacht und zukunftsorientiert

Diese geschmackvoll modernisierte Eigentumswohnung in Wesel verbindet eine klare Raumstruktur mit zeitgemäßem Wohnkomfort und technischer Werthaltigkeit. Sie eignet sich ideal für anspruchsvolle Singles, Paare oder auch für Menschen, die ein komfortables, barrierearmes Zuhause im Erdgeschoss suchen.

Bereits der Eingangsbereich vermittelt ein stimmiges Bild: Von der zentralen Diele aus erschließen sich sämtliche Räume auf direktem Weg. Die Grundrissgestaltung ist klar, funktional und auf angenehmes Wohnen im Alltag ausgerichtet.

Der Wohnbereich präsentiert sich hell, offen und einladend. Großzügige Lichtverhältnisse und der direkte Zugang zum Balkon verleihen dem Raum eine ruhige, freundliche Wohnatmosphäre. Hier entsteht ein Umfeld, das sowohl Entspannung als auch repräsentative Wohnqualität ermöglicht.

Das Schlafzimmer überzeugt mit einem harmonischen Zuschnitt und ausreichend Fläche für eine komfortable Möblierung. Es bietet die Ruhe, die man sich von einem privaten Rückzugsort wünscht.

Die Küche ist sinnvoll positioniert und unterstützt kurze Wege im Alltag. Gleichzeitig bietet sie ausreichend Potenzial für eine funktionale und zugleich wohnliche Gestaltung.

Das Badezimmer wurde modernisiert und mit einer barrierearmen Walk-In-Dusche ausgestattet. Die Gestaltung ist kompakt, klar und auf langfristigen Komfort ausgelegt.

Ein weiteres Zimmer ergänzt das Raumangebot auf sinnvolle Weise. Es kann flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Ankleidezimmer genutzt werden und erhöht damit die Alltagstauglichkeit der Wohnung deutlich.

Auch die Nebenflächen unterstreichen die praktische Qualität des Angebots: Ein eigener Kellerraum sowie gemeinschaftlich nutzbare Bereiche für Wäsche, Fahrräder und Technik schaffen zusätzlichen Nutzen und wertvollen Stauraum.

Ein besonderer Vorzug dieser Wohnung liegt in ihrer umfassenden Modernisierung. Die Installation einer energieeffizienten Wärmepumpe, Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen, neue Wasser- und Stromleitungen sowie das modernisierte Bad sprechen

für ein Wohnkonzept, das nicht nur optisch, sondern auch technisch überzeugt.

Diese Eigentumswohnung ist eine nachhaltige Entscheidung für Menschen, die Wert auf Qualität, Klarheit und langfristige Wohnsicherheit legen. Durch den Erstbezug nach Modernisierung ist die Immobilie sofort bezugsfrei.

Número da propriedade: 26202029 - 46483 Wesel

Detalhes do equipamento

Modernisiert:

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

Número da propriedade: 26202029 - 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: 26202029 - 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