

Wesel

# Kapitalanlage mit Substanz – modernisiertes Haus mit 2 Einheiten und starker Vermietbarkeit

*Número da propriedade: 26202027*



**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: 26202027 - 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: 26202027 - 46483 Wesel

## Numa vista geral

Número da propriedade	26202027	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	Área arrendáve	ca. 135 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1958	Móveis	Jardim / uso partilhado, Varanda
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26202027 - 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/m <sup>2</sup> a
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: 26202027 - 46483 Wesel

## O imóvel



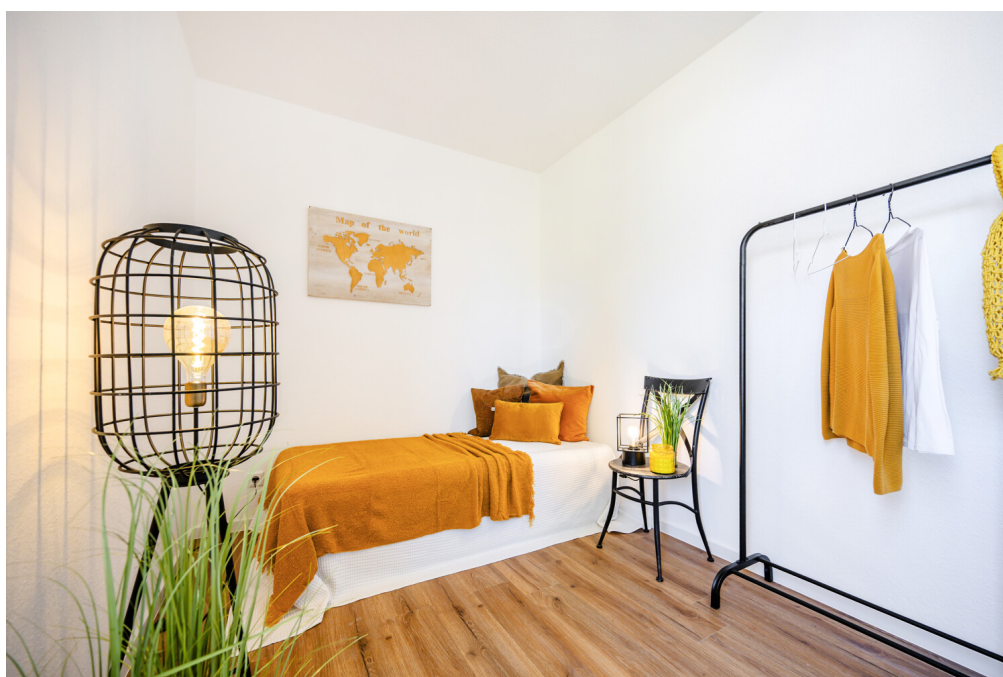
Número da propriedade: 26202027 - 46483 Wesel

## O imóvel



Número da propriedade: 26202027 - 46483 Wesel

## O imóvel



Número da propriedade: 26202027 - 46483 Wesel

## O imóvel



Número da propriedade: 26202027 - 46483 Wesel

## O imóvel



Número da propriedade: 26202027 - 46483 Wesel

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

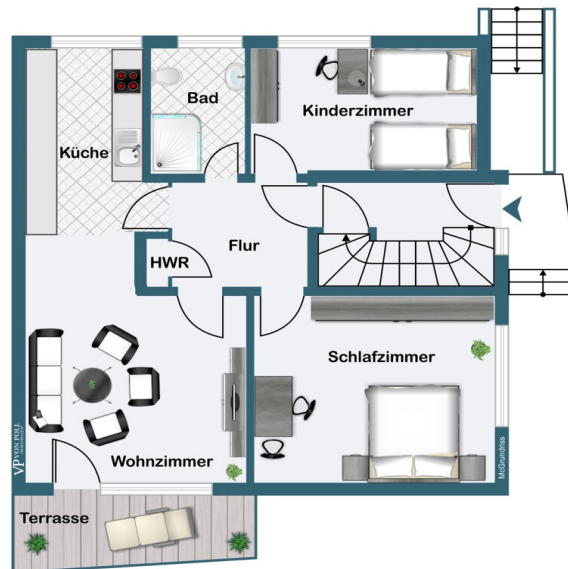
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

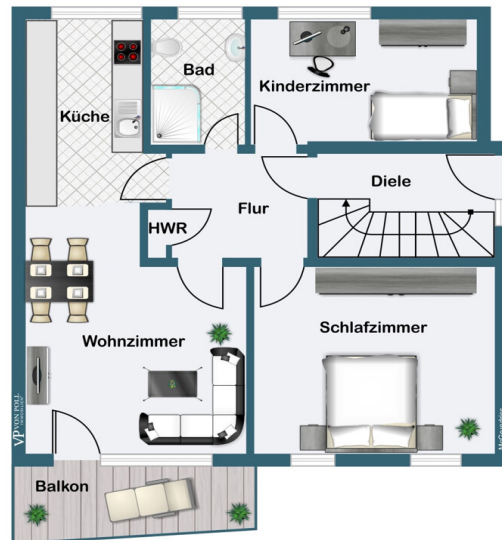
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 26202027 - 46483 Wesel

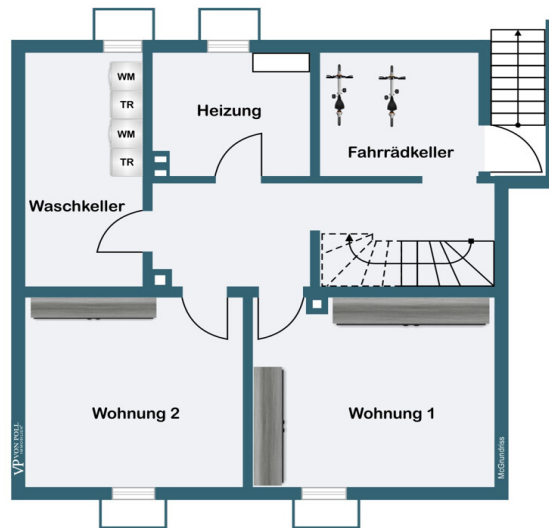
## Plantas dos pisos



Erdgeschoss



Obergeschoss



#### 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: 26202027 - 46483 Wesel**

## Uma primeira impressão

Dieses modernisierte Zweifamilienhaus bietet Kapitalanlegern eine interessante Kombination aus guter Vermietbarkeit, flexibler Nutzungsstruktur und zeitgemäßer Ausstattung. Die Immobilie umfasst zwei separat nutzbare Wohneinheiten und eignet sich damit ideal für eine wirtschaftlich solide Vermietungsstrategie.

Die Wohnungsgrößen und Grundrisse sind marktgerecht und sprechen eine breite Mietzielgruppe an. In Verbindung mit der umfassenden Modernisierung – unter anderem mit Wärmepumpe, Fußbodenheizung und modernisierten Bädern – ergibt sich ein Objekt, das sowohl technisch als auch wirtschaftlich überzeugt.

Zusätzlichen Mehrwert bieten zwei Stellplätze sowie eine Garage, die separat vermietet werden können. Bei einer realistischen Ansatzmiete von 35 € je Stellplatz und 70 € für die Garage entsteht ein zusätzlicher Ertragsbaustein, der die Gesamtkalkulation für Kapitalanleger weiter verbessert.

Auch die erzielbare Wohnraummiete ist attraktiv: Eine Kaltmiete von ca. 11,00 € bis 12,50 € pro m<sup>2</sup> erscheint für dieses Objekt realistisch und macht die Immobilie besonders interessant für Anleger, die auf nachvollziehbare Mieterträge und nachhaltige Vermietbarkeit setzen.

Für eine fundierte Beurteilung der persönlichen Rendite- und Finanzierungssituation empfehlen wir ein Gespräch mit den Kollegen von VON POLL FINANCE. So lassen sich Finanzierung, Abschreibung (steuerliche Verteilung der Anschaffungskosten über mehrere Jahre) und individuelle Investitionsstrategie optimal aufeinander abstimmen.

Die Immobilie ist sofort verfügbar.

**Número da propriedade: 26202027 - 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: 26202027 - 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: 26202027 - 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)