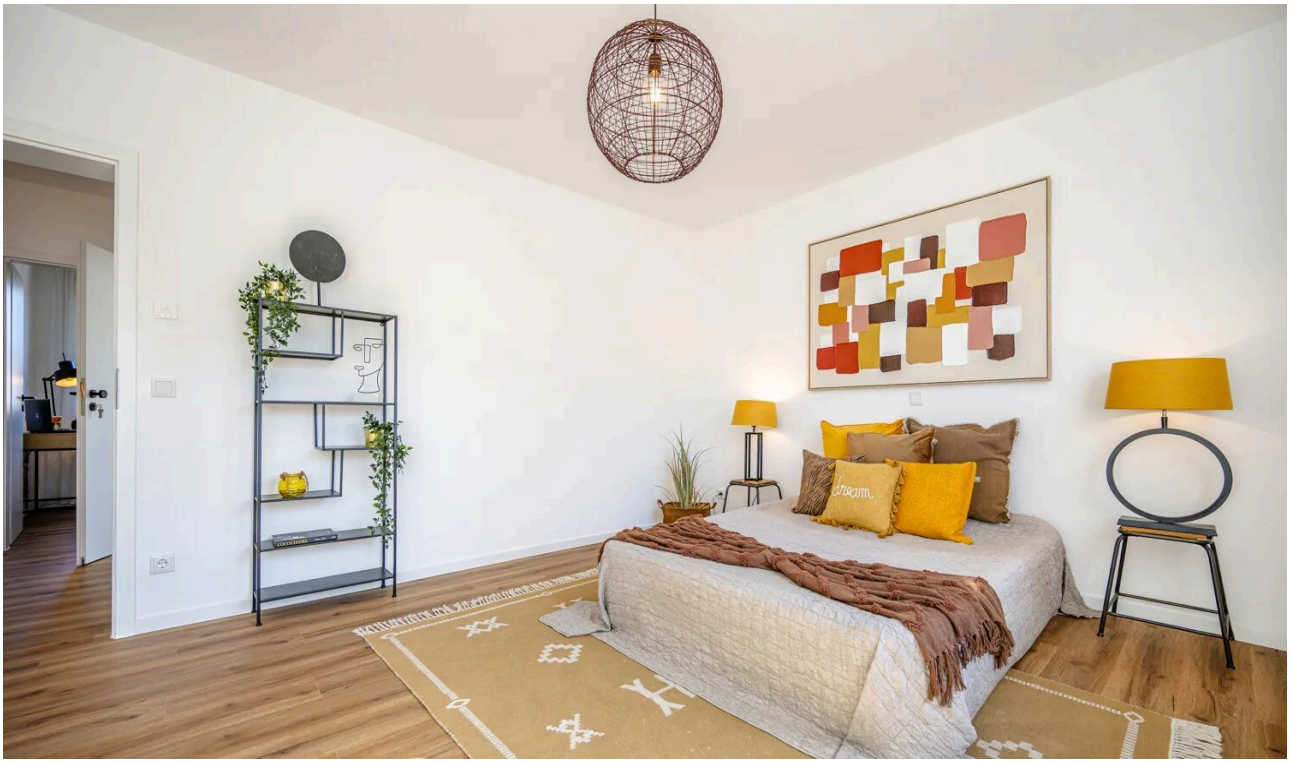
Wesel

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

Objektnummer: 26202027



KAUFPREIS: 483.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 373 m²

Objektnummer: 26202027 - 46483 Wesel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26202027 - 46483 Wesel

Auf einen Blick

Objektnummer	26202027
Wohnfläche	ca. 136 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1958
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	483.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 255 m²
Vermietbare Fläche	ca. 136 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26202027 - 46483 Wesel

Auf einen Blick: Energiedaten

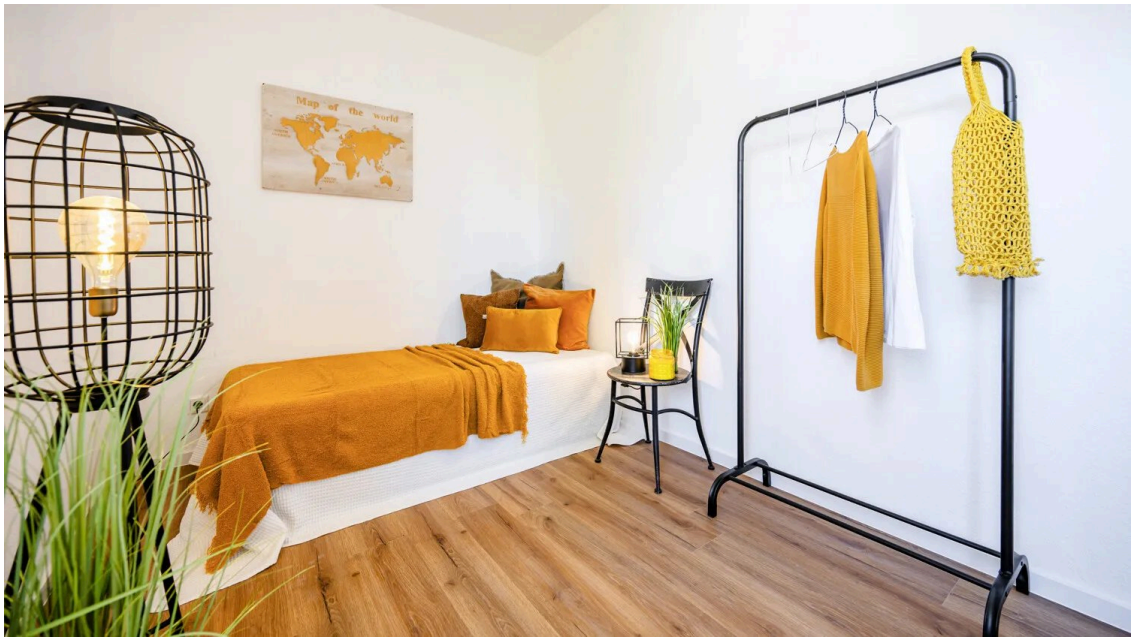
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	06.01.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	58.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 26202027 - 46483 Wesel

Die Immobilie

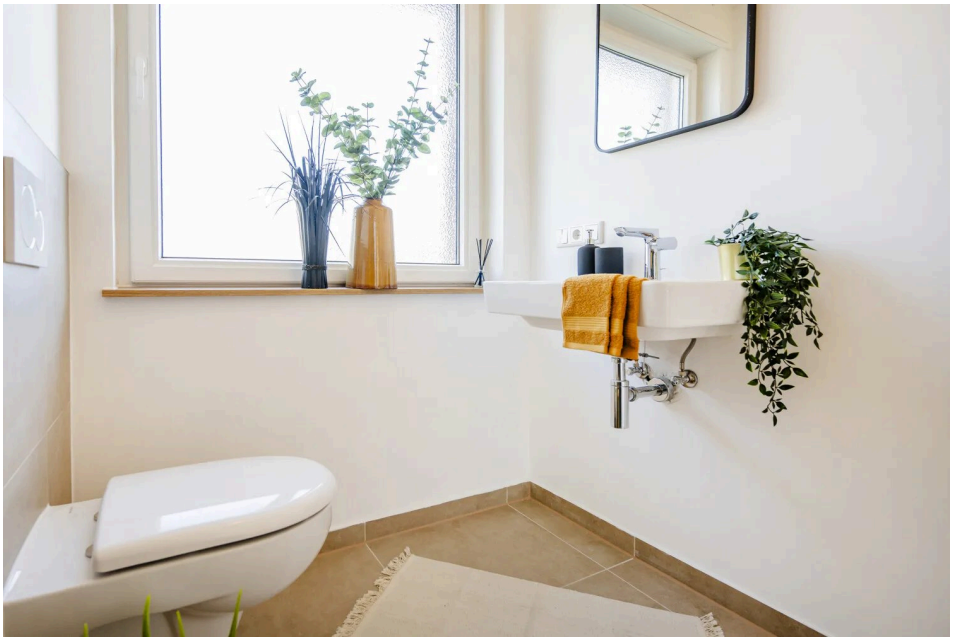




Objektnummer: 26202027 - 46483 Wesel

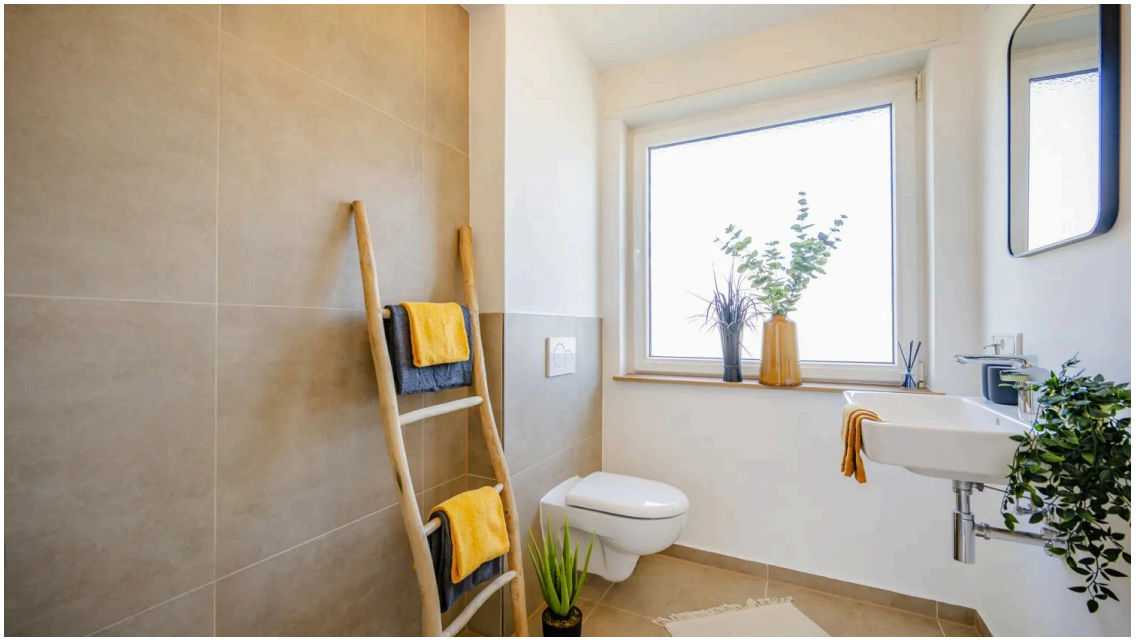
Die Immobilie





Objektnummer: 26202027 - 46483 Wesel

Die Immobilie





Objektnummer: 26202027 - 46483 Wesel

Die Immobilie





Objektnummer: 26202027 - 46483 Wesel

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

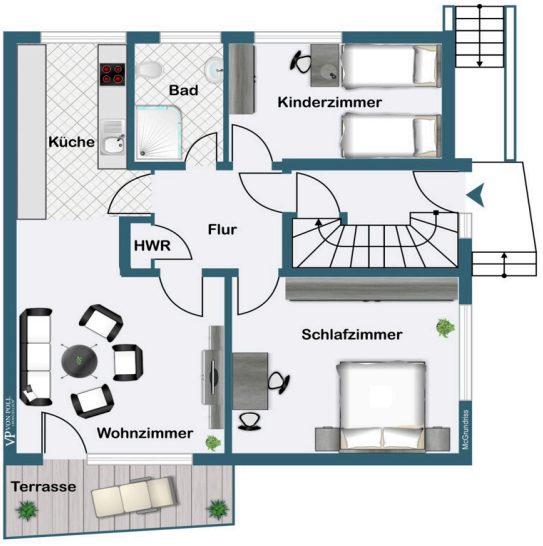
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

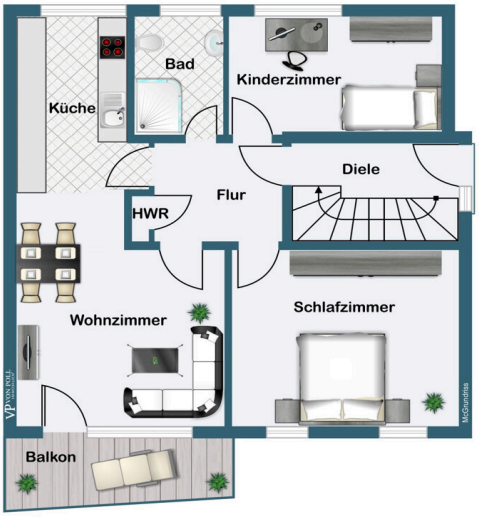
www.von-poll.com

Objektnummer: 26202027 - 46483 Wesel

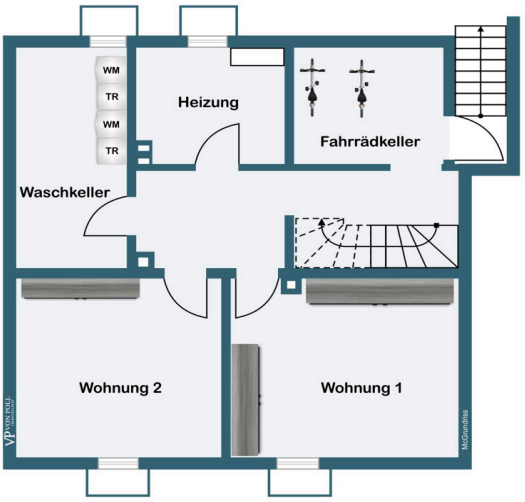
Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26202027 - 46483 Wesel

Ein erster Eindruck

Dieses modernisierte Zweifamilienhaus bietet Kapitalanlegern eine attraktive Kombination aus guter Vermietbarkeit, flexibler Nutzungsstruktur und zeitgemäßer Ausstattung. Mit zwei separat nutzbaren Wohneinheiten eignet sich die Immobilie ideal für eine wirtschaftlich solide Vermietungsstrategie.

Die Wohnungsgrößen und Grundrisse entsprechen dem Markt und sprechen eine breite Mietzielgruppe an. Zusammen mit der umfassenden Modernisierung – unter anderem mit Wärmepumpe, Fußbodenheizung und modernisierten Bädern – präsentiert sich die Immobilie sowohl in technischer als auch in wirtschaftlicher Hinsicht überzeugend.

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

Auch hinsichtlich der erzielbaren Wohnraummiete bietet die Immobilie attraktive Perspektiven: Eine Kaltmiete von ca. 11,00 € bis 12,50 € pro m² erscheint für dieses Objekt realistisch. Damit ist die Immobilie insbesondere für Anleger interessant, die Wert auf nachvollziehbare Mieterträge und eine nachhaltige Vermietbarkeit legen.

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

Die Immobilie ist sofort verfügbar.

Bei den Fotos handelt es sich nicht um KI-generierte Bilder, sondern um Originalaufnahmen.

Objektnummer: 26202027 - 46483 Wesel

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 26202027 - 46483 Wesel

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26202027 - 46483 Wesel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Mermann

Westend 27, 46399 Bocholt
Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0
E-Mail: bocholt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com