Wesel

Modernisiert & bezugsbereit: Eigentumswohnung im Erstbezug

Objektnummer: 26202028



KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67.7 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26202028 - 46483 Wesel

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

Objektnummer: 26202028 - 46483 Wesel

Auf einen Blick

Objektnummer	26202028
Wohnfläche	ca. 67.7 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1958
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	229.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 152 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26202028 - 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: 26202028 - 46483 Wesel

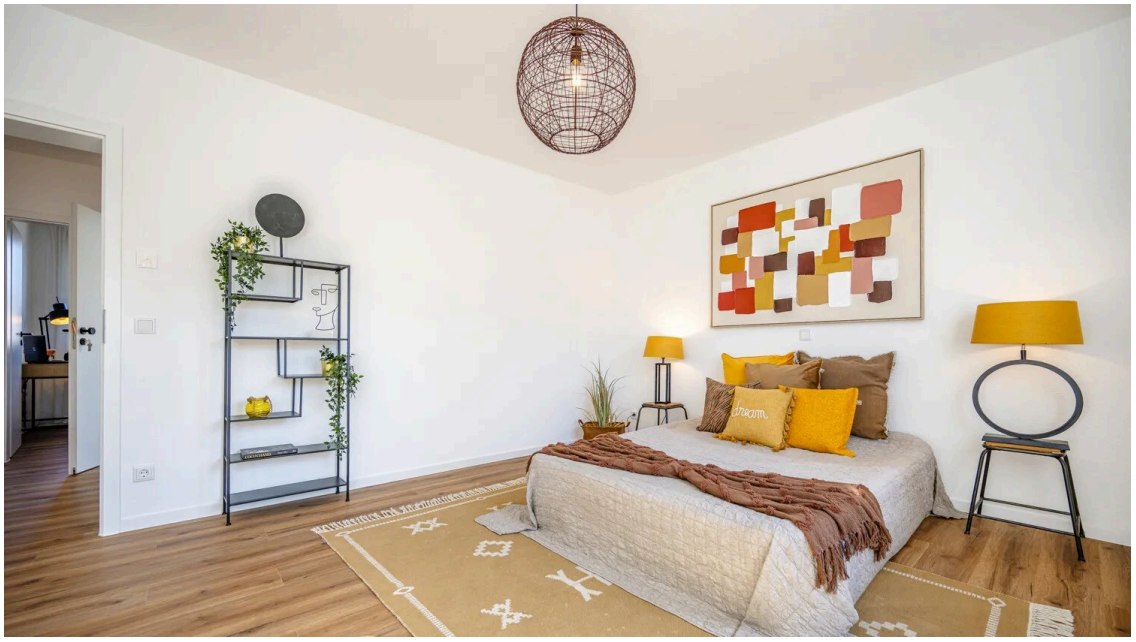
Die Immobilie

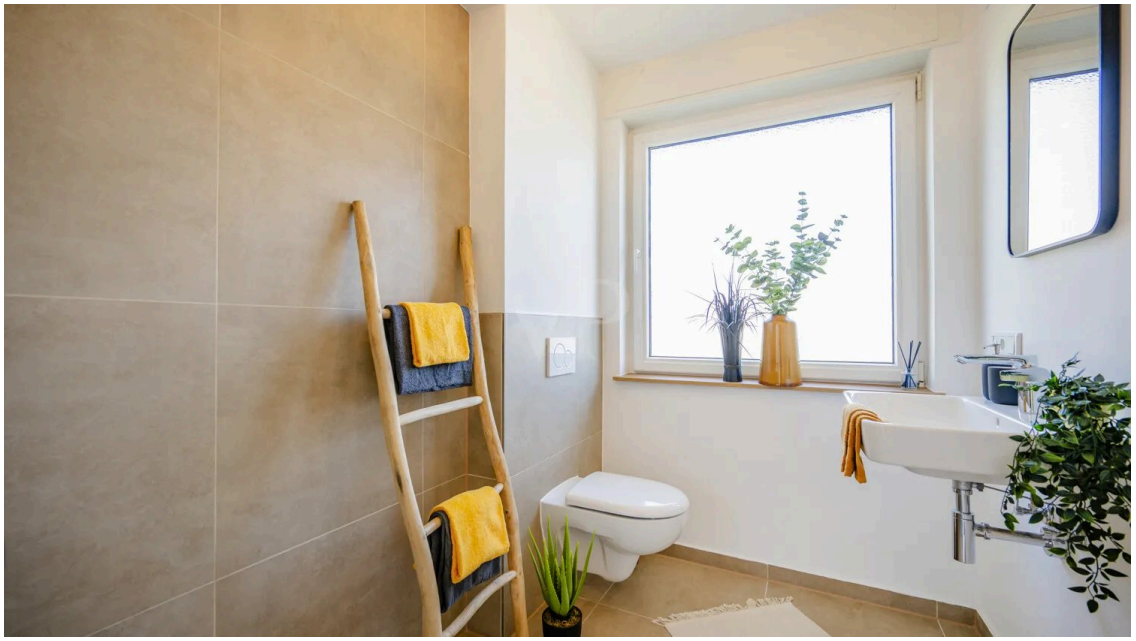




Objektnummer: 26202028 - 46483 Wesel

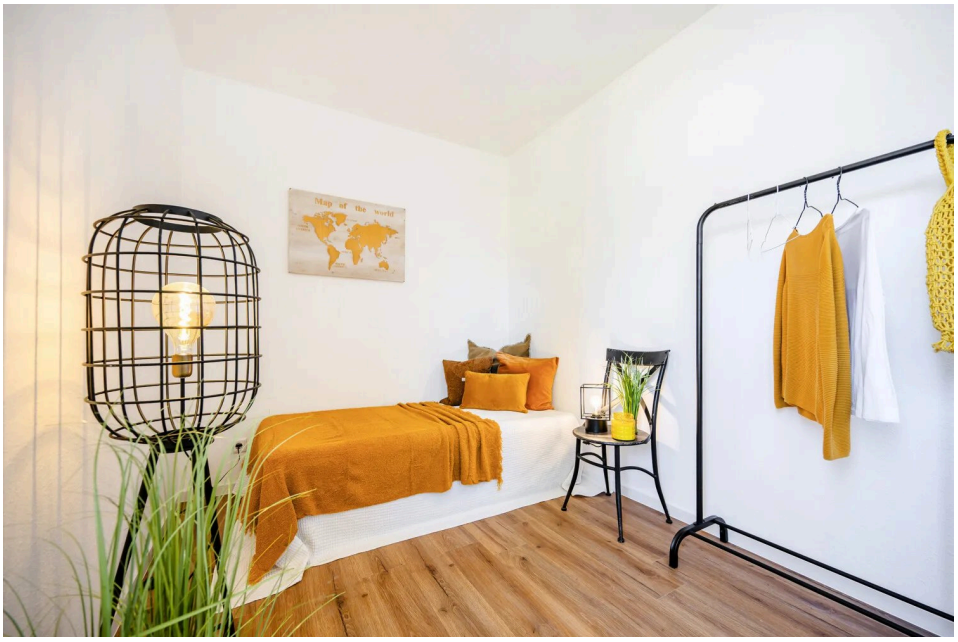
Die Immobilie





Objektnummer: 26202028 - 46483 Wesel

Die Immobilie

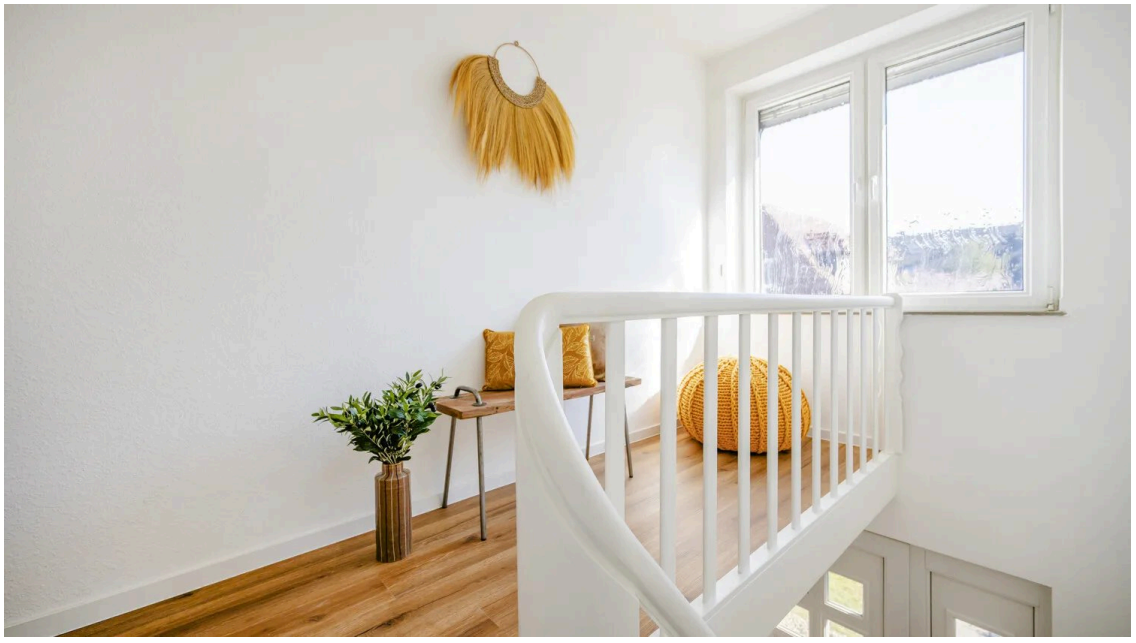




Objektnummer: 26202028 - 46483 Wesel

Die Immobilie





Objektnummer: 26202028 - 46483 Wesel

Die Immobilie





Objektnummer: 26202028 - 46483 Wesel

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

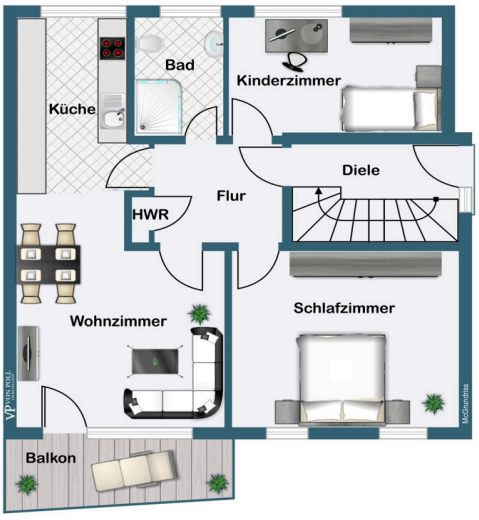
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

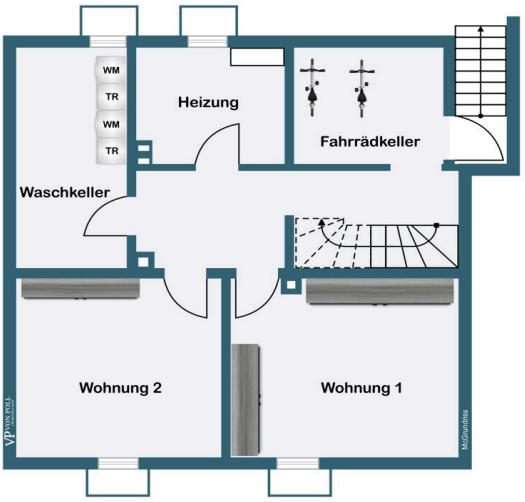
www.von-poll.com

Objektnummer: 26202028 - 46483 Wesel

Grundrisse



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: 26202028 - 46483 Wesel

Ein erster Eindruck

Modernes Wohnen mit Charakter – stilvoll, durchdacht und zukunftsorientiert

Diese modernisierte Eigentumswohnung in Wesel überzeugt mit einer klaren Raumaufteilung, zeitgemäßem Wohnkomfort und einer soliden technischen Ausstattung. Sie bietet ideale Voraussetzungen für junge Singles oder Paare, die ein modernes Zuhause im Obergeschoss suchen.

Über den zentralen Eingangsbereich erreichen Sie bequem sämtliche Räume, wodurch sich der Grundriss als besonders alltagstauglich erweist. Der helle und offen gestaltete Wohnbereich schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet direkten Zugang zum Balkon. Das Schlafzimmer überzeugt durch seinen durchdachten Schnitt und bietet ausreichend Platz für eine komfortable Einrichtung.

Die funktional angeordnete Küche ermöglicht kurze Wege im täglichen Leben. Das modernisierte Badezimmer ist mit einer barrierearmen Walk-In-Dusche ausgestattet und besticht durch sein klares, zeitgemäßes Design. Ein zusätzliches Zimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten und kann individuell als Arbeits-, Gäste- oder Ankleidezimmer genutzt werden.

Ein weiteres Highlight der Immobilie ist die umfassende Modernisierung. Diese umfasst eine Wärmepumpe, Fußbodenheizung sowie erneuerte Wasser- und Stromleitungen. Ein eigener Kellerraum und praktische Gemeinschaftsflächen runden das Angebot ab.

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung und senden Ihnen auf Wunsch ein ausführliches Exposé zu.

Objektnummer: 26202028 - 46483 Wesel

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 26202028 - 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: 26202028 - 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