Wesel

Erdgeschosswohnung mit Wohlfühlfaktor - Erstbezug nach Modernisierung

Objektnummer: 26202029



KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26202029 - 46483 Wesel

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

Objektnummer: 26202029 - 46483 Wesel

Auf einen Blick

Objektnummer	26202029
Wohnfläche	ca. 68 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1958
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	239.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 102 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26202029 - 46483 Wesel

Auf einen Blick: Energiedaten

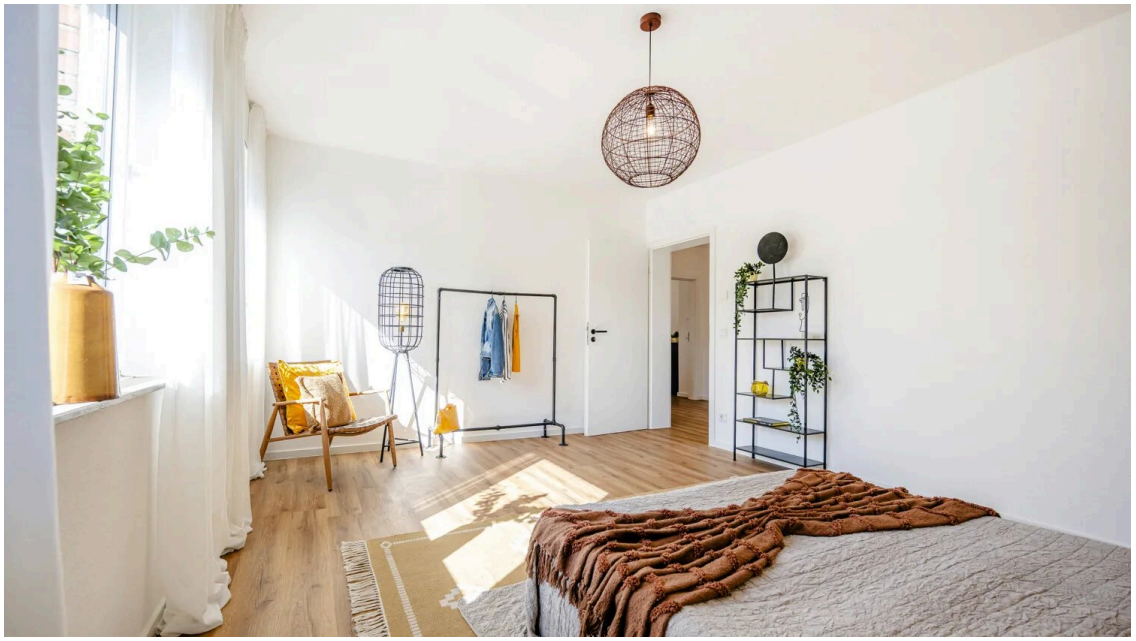
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	06.01.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

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

Objektnummer: 26202029 - 46483 Wesel

Die Immobilie





Objektnummer: 26202029 - 46483 Wesel

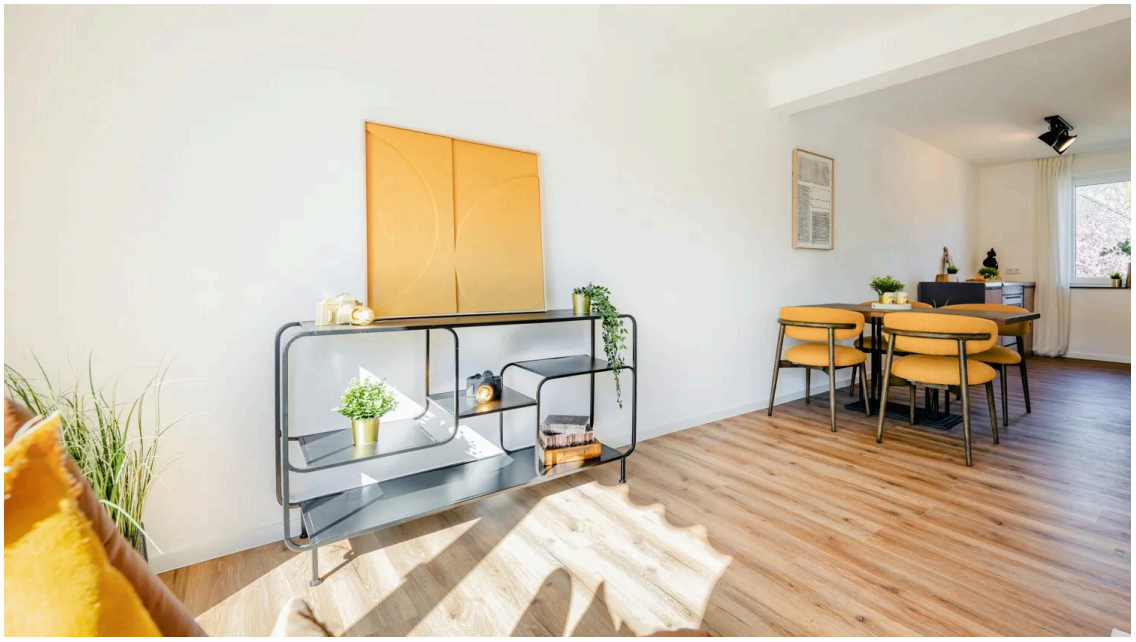
Die Immobilie





Objektnummer: 26202029 - 46483 Wesel

Die Immobilie

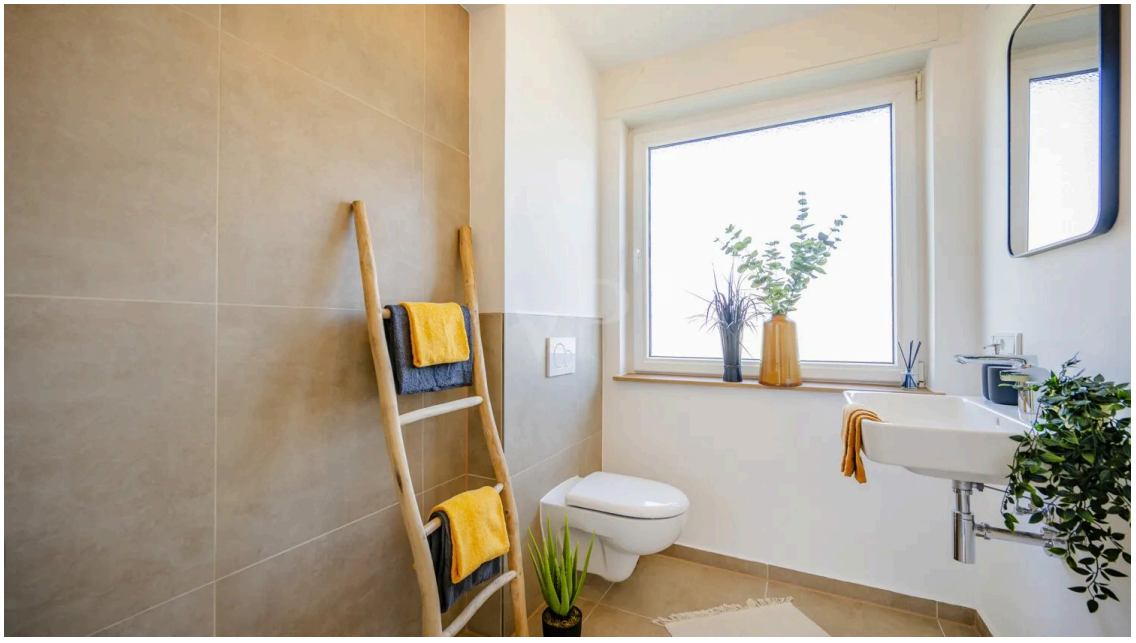




Objektnummer: 26202029 - 46483 Wesel

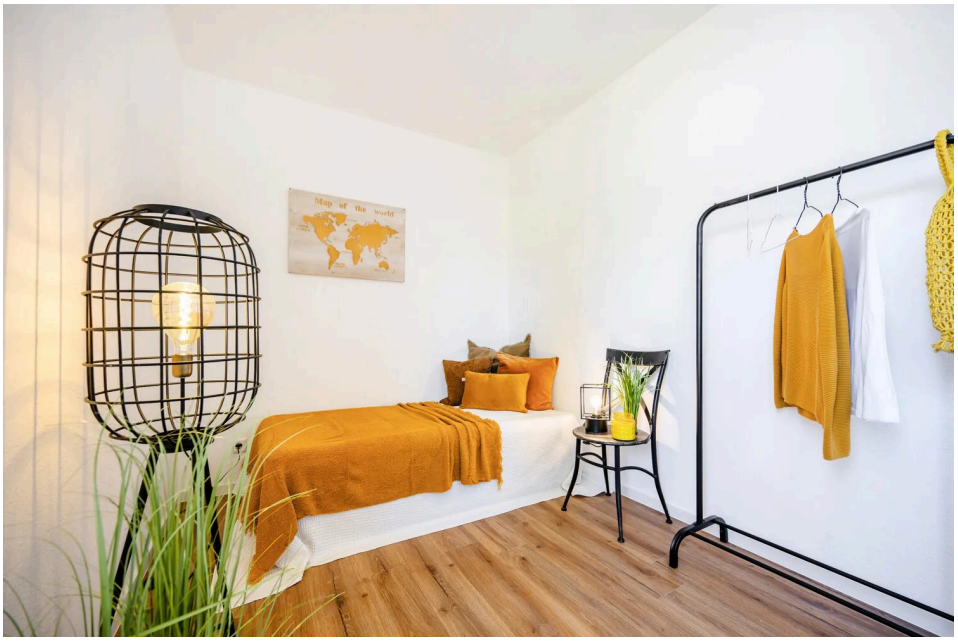
Die Immobilie





Objektnummer: 26202029 - 46483 Wesel

Die Immobilie





Objektnummer: 26202029 - 46483 Wesel

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

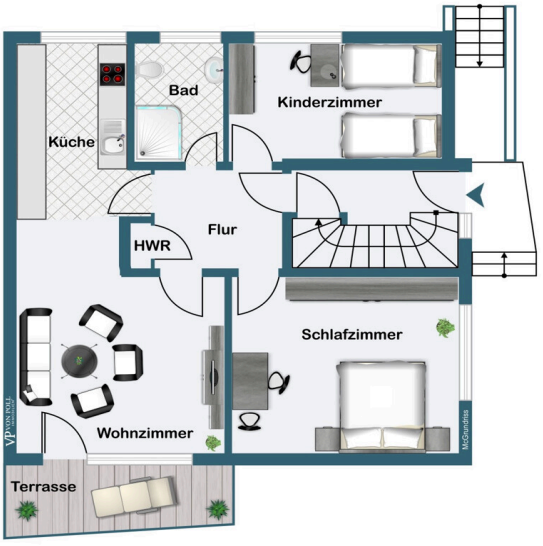
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

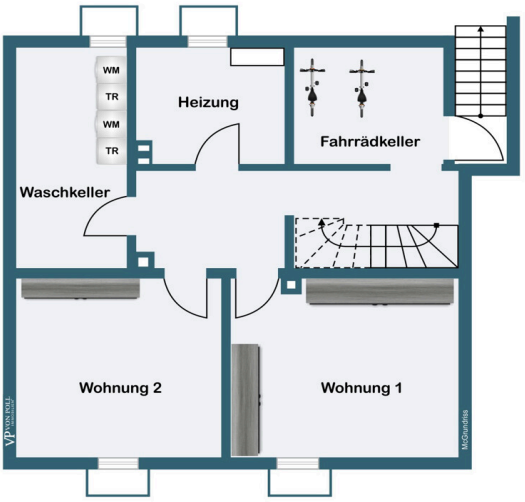
www.von-poll.com

Objektnummer: 26202029 - 46483 Wesel

Grundrisse



Erdgeschoss



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: 26202029 - 46483 Wesel

Ein erster Eindruck

Modernes Wohnen mit Substanz – stilvoll modernisiert und zeitgemäß ausgestattet

Diese stilvoll modernisierte Eigentumswohnung in Wesel überzeugt durch ihre klare Raumstruktur, zeitgemäßen Wohnkomfort und eine technisch hochwertige Ausstattung.

Sie eignet sich hervorragend für Singles, Paare oder Menschen, die ein barrierearmes Zuhause im Erdgeschoss suchen.

Der zentrale Eingangsbereich mit angrenzender Diele ermöglicht einen bequemen Zugang zu allen Räumen. Der helle und offen gestaltete Wohnbereich schafft eine freundliche Wohnatmosphäre und bietet direkten Zugang zum Balkon. Das Schlafzimmer verfügt über einen harmonischen Zuschnitt und ausreichend Platz für eine komfortable Einrichtung.

Die Küche ist funktional angeordnet und ermöglicht kurze Wege im täglichen Alltag. Das modernisierte Badezimmer ist mit einer barrierearmen Walk-In-Dusche ausgestattet. Ein zusätzliches Zimmer bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und lässt sich flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Ankleidezimmer gestalten.

Durch die umfassende Modernisierung mit Wärmepumpe, Fußbodenheizung und neuen Leitungen bietet die Wohnung langfristigen Wohnkomfort und ein hohes Maß an Wohnsicherheit.

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

Für Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé zu.

Objektnummer: 26202029 - 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: 26202029 - 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: 26202029 - 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