Wesel

Hier zieht gleich doppelt Freude ein – modernisiertes Haus mit zwei Wohneinheiten

Objektnummer: 26202041



KAUFPREIS: 483.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 330 m²

Objektnummer: 26202041 - 46483 Wesel

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

Objektnummer: 26202041 - 46483 Wesel

Auf einen Blick

Objektnummer	26202041
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
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26202041 - 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	2025

Objektnummer: 26202041 - 46483 Wesel

Die Immobilie

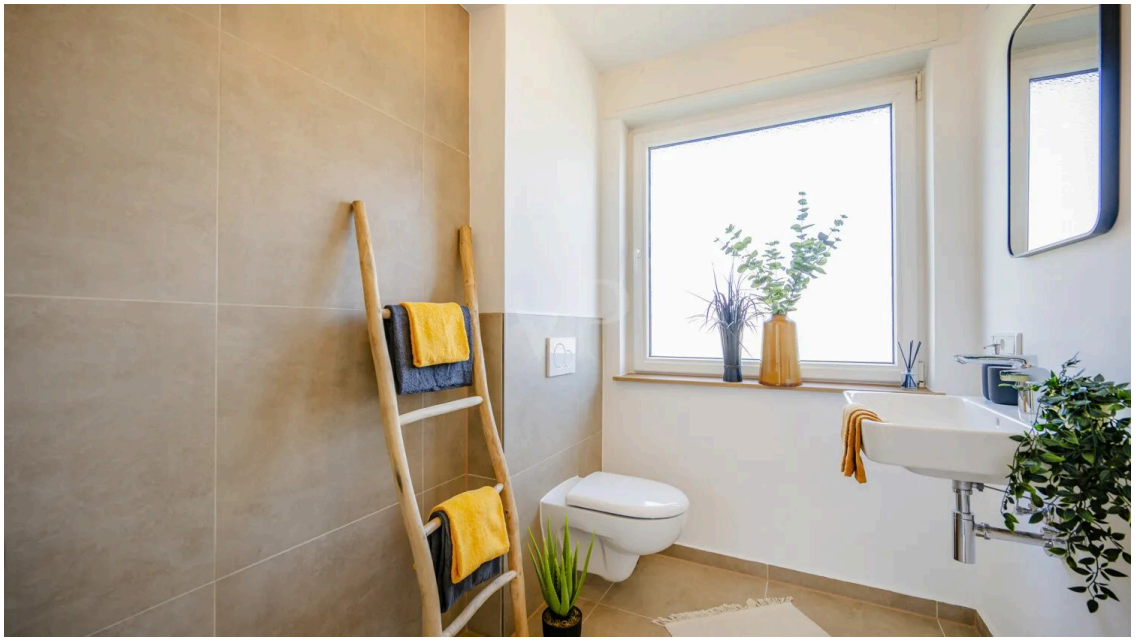




Objektnummer: 26202041 - 46483 Wesel

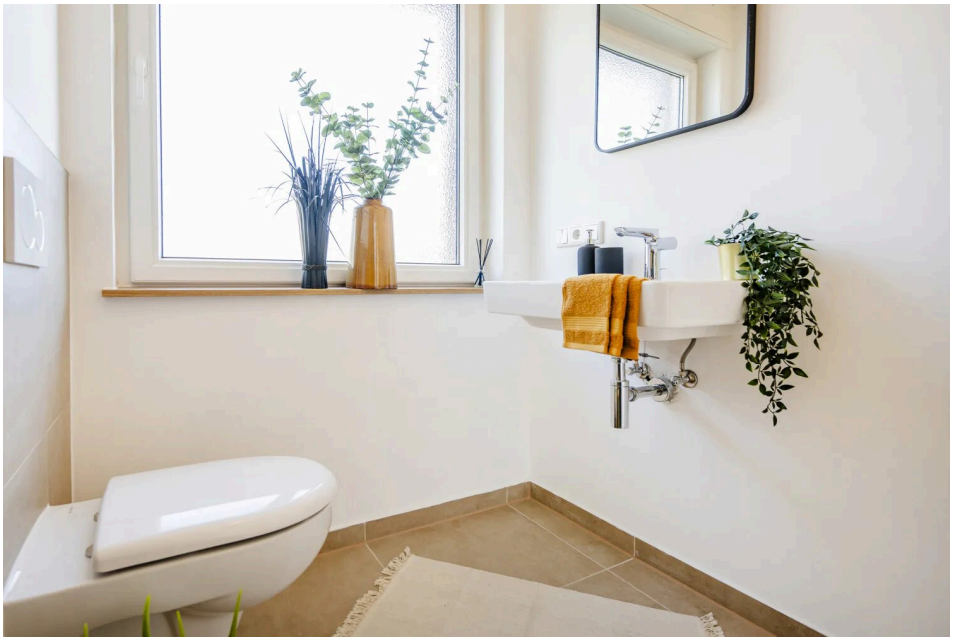
Die Immobilie





Objektnummer: 26202041 - 46483 Wesel

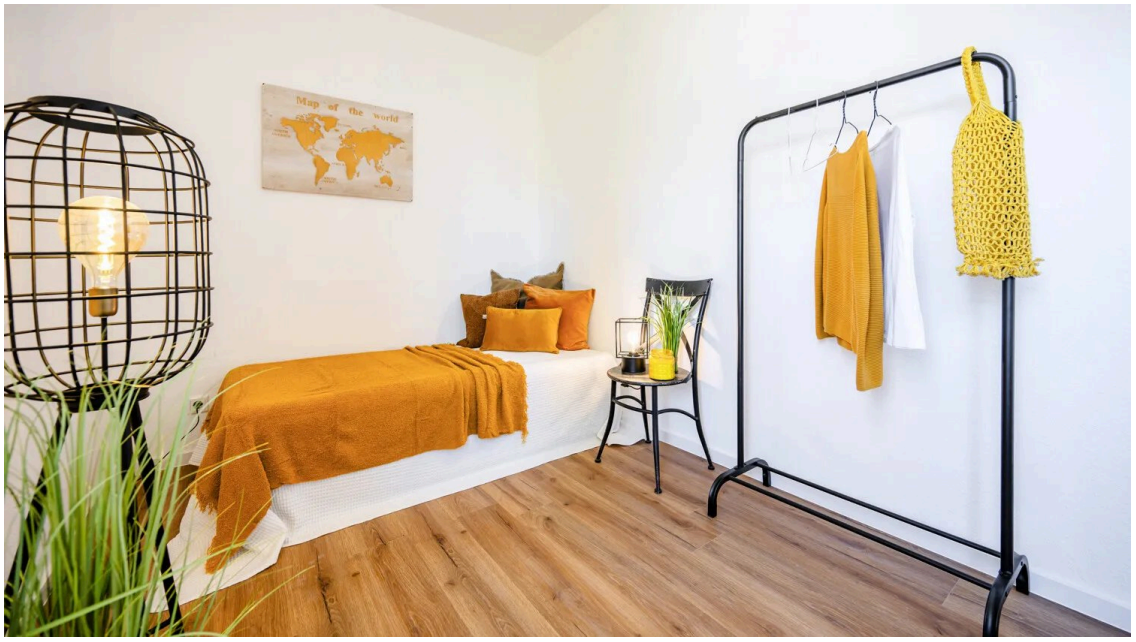
Die Immobilie





Objektnummer: 26202041 - 46483 Wesel

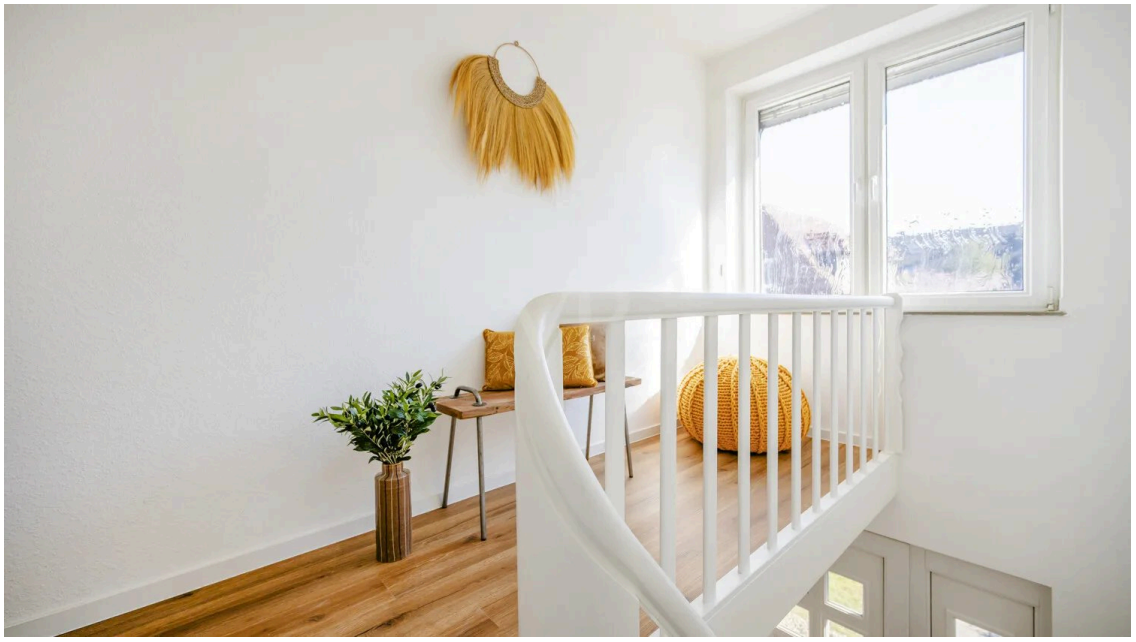
Die Immobilie





Objektnummer: 26202041 - 46483 Wesel

Die Immobilie





Objektnummer: 26202041 - 46483 Wesel

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

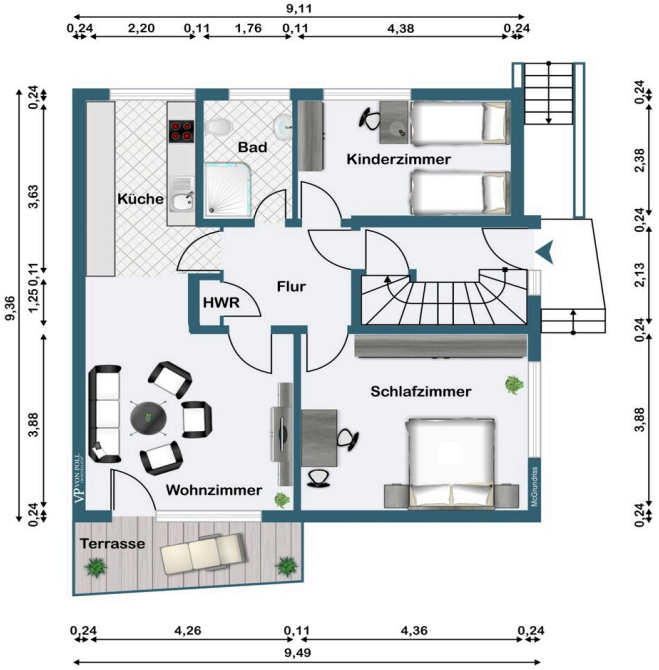
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

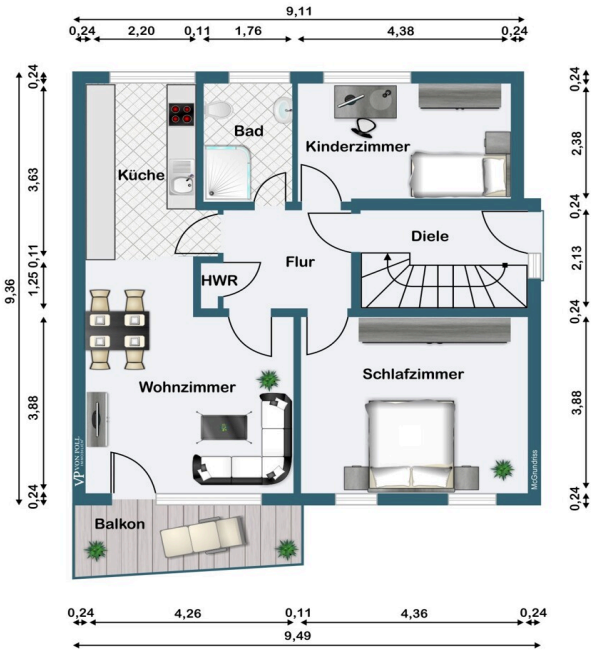
www.von-poll.com

Objektnummer: 26202041 - 46483 Wesel

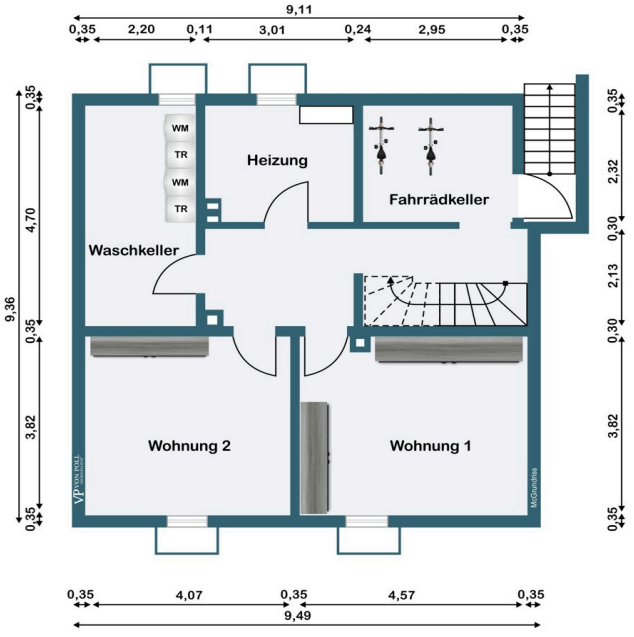
Grundrisse



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: 26202041 - 46483 Wesel

Ein erster Eindruck

Willkommen in einem Zuhause, das Generationen verbindet!

Dieses liebevoll modernisierte Zweifamilienhaus bietet die idealen Voraussetzungen für ein harmonisches Mehrgenerationenwohnen – ein Zuhause, in dem Nähe gelebt und gleichzeitig die Privatsphäre jedes Einzelnen gewahrt wird.

Ob als gemeinsames Zuhause für mehrere Generationen oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung: Diese Immobilie eröffnet Ihnen vielfältige Möglichkeiten für ein individuelles und harmonisches Wohnkonzept.

Bereits beim Betreten des Erdgeschosses werden Sie von einer zentralen Diele empfangen, die sämtliche Räume miteinander verbindet. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon lädt zu gemütlichen Stunden mit der Familie ein – sei es beim gemeinsamen Frühstück in der Sonne oder beim entspannten Ausklang des Tages.

Das angrenzende Schlafzimmer bietet Ihnen Ruhe und angenehme Rückzugsmöglichkeiten. Die gut geschnittene Küche ermöglicht kurze Wege und komfortables, modernes Kochen. Das stilvoll modernisierte Badezimmer verbindet Funktionalität mit zeitgemäßem Design. Ein weiteres Zimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten und kann ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen als Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden.

Auch das Obergeschoss überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und schafft damit ideale Voraussetzungen für zwei voneinander unabhängige Wohneinheiten. Dies bietet beste Bedingungen für mehrere Generationen, die sich ein Leben in räumlicher Nähe wünschen, ohne auf Eigenständigkeit zu verzichten – und eröffnet zugleich eine attraktive Möglichkeit zur Vermietung.

Das Untergeschoss überzeugt ebenfalls mit praktischen und durchdachten Details. Neben den klassischen Kellerräumen stehen Ihnen ein Wasch- und Heizungskeller sowie ein praktischer Fahrradkeller mit direktem Zugang nach außen zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight stellt die umfassende Modernisierung dar: Eine energieeffiziente Wärmepumpe, eine angenehme Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen sowie ein zeitgemäß erneuertes Bad sorgen für hohen Wohnkomfort und Zukunftssicherheit.

Zwei Stellplätze sowie eine Garage runden dieses attraktive Angebot ab und bieten ausreichend Möglichkeiten für den Alltag mehrerer Generationen.

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

Einziehen, wohlfühlen und gemeinsam leben – diese Immobilie ist sofort verfügbar und wartet darauf, Ihre persönlichen Zukunftspläne Wirklichkeit werden zu lassen.

Objektnummer: 26202041 - 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: 26202041 - 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: 26202041 - 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