

Wesel

Zukunftssicher wohnen! Modernes Einfamilienhaus mit idyllischem Garten.

Objektnummer: 25202028

Neuvorstellung



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 604 m²

Objektnummer: 25202028 - 46483 Wesel

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

Objektnummer: 25202028 - 46483 Wesel

Auf einen Blick

Objektnummer	25202028
Wohnfläche	ca. 140 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1956
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	599.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 230 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25202028 - 46483 Wesel

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	09.09.2035	Endenergiebedarf	55.00 kWh/m²a
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energie-Effizienzklasse	B
		Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 25202028 - 46483 Wesel

Die Immobilie



Objektnummer: 25202028 - 46483 Wesel

Die Immobilie



Objektnummer: 25202028 - 46483 Wesel

Die Immobilie



Objektnummer: 25202028 - 46483 Wesel

Die Immobilie



Objektnummer: 25202028 - 46483 Wesel

Die Immobilie



Objektnummer: 25202028 - 46483 Wesel

Die Immobilie



Objektnummer: 25202028 - 46483 Wesel

Die Immobilie



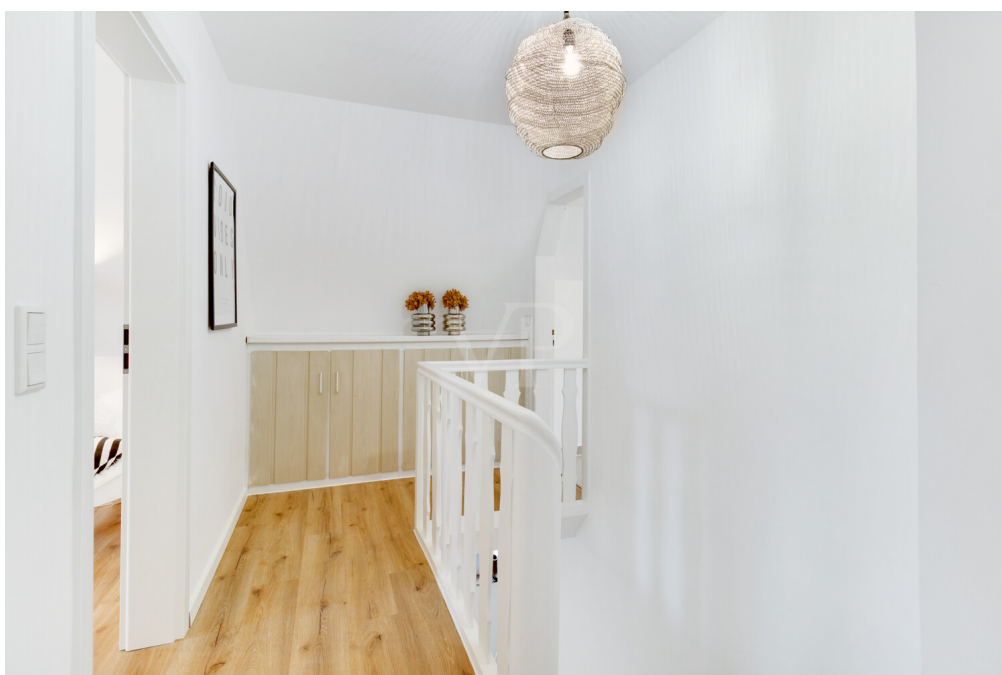
Objektnummer: 25202028 - 46483 Wesel

Die Immobilie



Objektnummer: 25202028 - 46483 Wesel

Die Immobilie



Objektnummer: 25202028 - 46483 Wesel

Die Immobilie



Objektnummer: 25202028 - 46483 Wesel

Die Immobilie



Objektnummer: 25202028 - 46483 Wesel

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

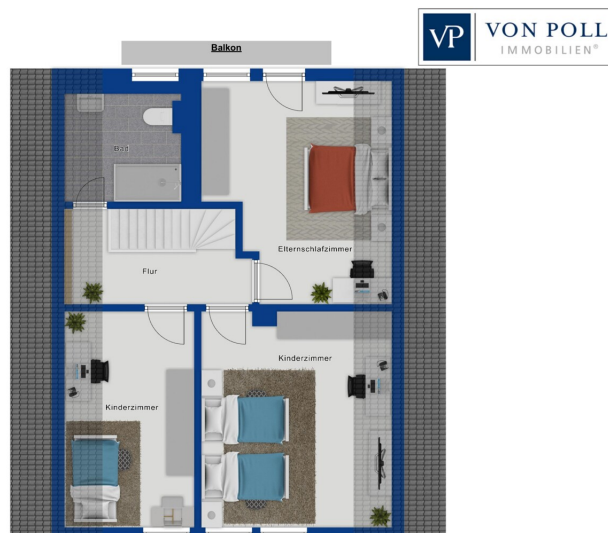
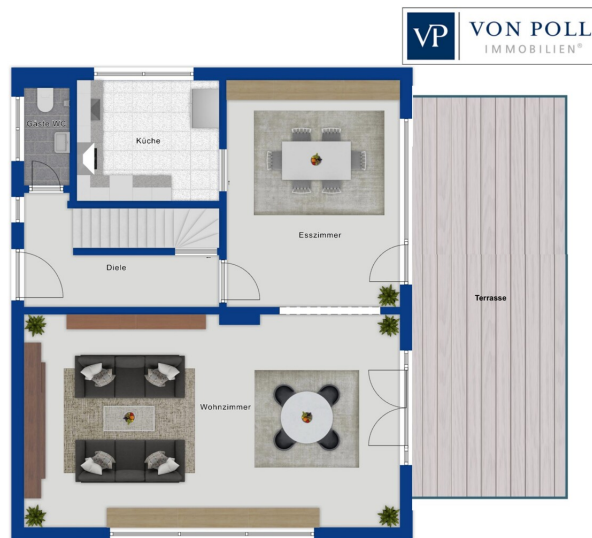
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

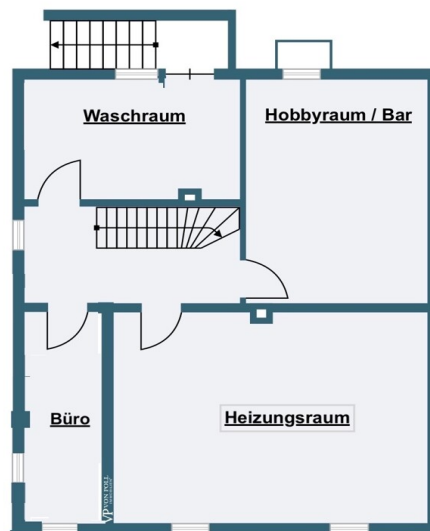
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 25202028 - 46483 Wesel

Grundrisse





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: 25202028 - 46483 Wesel

Ein erster Eindruck

ERSTBEZUG NACH MODERNISIERUNG.

Dieses modernisierte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1956 präsentiert sich nach umfangreicher Modernisierung in einem zeitgemäßen Zustand, mit einer Energieeffizienz von B. Bis Oktober 2025 wurden zahlreiche Erneuerungen umgesetzt, die das Haus in Bereichen Technik, Ausstattung und Wohnkomfort auf den neuesten Stand bringen.

Die Wohnfläche von rund ca. 140m² verteilt sich auf zwei Ebenen mit offen gestalteten und zugleich klar voneinander getrennten Bereichen, die ein angenehmes Wohnen mit der Familie ermöglichen.

Das Einfamilienhaus steht auf einem ca. 604m² großen Grundstück mit einer neu gestalteten Außenanlage inklusive Zaun und Rasen.

Im Inneren sorgen neue Decken mit integrierter LED-Beleuchtung, elektrische Rollläden, sowie komplett erneuerten Innen- und Außentüren für ein zeitgemäßes Ambiente. Die Böden wurden frisch verlegt, die Haustechnik auf den aktuellen Stand gebracht. Teilweise wurden Leitungen erneuert, und neue Heizkörper installiert, die durch eine effiziente Luft-Wärmepumpe betrieben werden. Zusätzlich wurde der Immobilie eine neue Dachrinne angebracht.

Die geschickte Raumaufteilung bringt zahlreiche Vorteile mit sich. Vom Eingangsbereich aus öffnet sich die Diele, die den Weg zu den einzelnen Wohnbereichen freigibt. Links neben dem Eingang befindet sich das praktische Gäste-WC.

Gerade aus der Diele heraus, führt der Weg in den offenen Wohn- und Essbereich mit großen Fenstern, die viel Tageslicht hereinlassen und einen direkten Zugang zur neu gebauten Terrasse und dem gepflegten Garten ermöglichen.

Die Terrasse aus dem Jahr 2025 schafft eine moderne und gepflegte Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und bietet viel Platz für Freizeit und Erholung.

Angrenzend an den Essbereich liegt die großräumige Küche. Diese Anbindung schafft kurze Wege und ermöglicht gleichzeitig eine kommunikative Atmosphäre beim Kochen und Essen.

Über die Diele führt eine moderne Treppe ins Dachgeschoss, das mit insgesamt drei Zimmern ausgestattet ist, die als Kinderzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt

werden können. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen Balkon und liegt ruhig zur Gartenseite.

Direkt vom Flur aus zugänglich, bietet das helle Badezimmer, inklusive Dusche, ausreichend Platz und eine moderne Ausstattung. Sowohl das große Badezimmer als auch das Gäste-WC sind ausgestattet mit frisch installierten Sanitäreinrichtungen aus dem Jahr 2025.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet mit zusätzlichen Kellerräumen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Lager, Hauswirtschafts- oder Hobbybereiche. Der nicht ausgebaute Spitzboden hält weiteres Potenzial bereit.

Objektnummer: 25202028 - 46483 Wesel

Ausstattung und Details

- Luft-Wärmepumpe
- LED Beleuchtung
- hochwertige Bodenbeläge
- elektrische Rollläden
- hochwertige Sanitär- Ausstattung
- modernisierter Balkon
- Terrassenboden
- Möglichkeiten für einen Wasch- und Trockenkeller
- freistehender Stellplatz

Objektnummer: 25202028 - 46483 Wesel

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend der Stadt Wesel, die durch eine angenehme Nachbarschaft und eine gute Anbindung an das Stadtzentrum überzeugt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind schnell erreichbar.

Wesel besticht durch seine idyllische Lage am Niederrhein und die Nähe zum Rhein, was vielfältige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür bietet. Die Stadt verbindet historischen Charme mit moderner Infrastruktur und einem breiten kulturellen Angebot. Gleichzeitig sorgt die verkehrsgünstige Anbindung für eine schnelle Erreichbarkeit von Großstädten wie Duisburg, Oberhausen oder Düsseldorf, was Wesel besonders attraktiv für Berufspendler macht. Hier vereinen sich ruhiges Wohnen und urbanes Leben auf ideale Weise.

Objektnummer: 25202028 - 46483 Wesel

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 55.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 25202028 - 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