

Wesel

Zukunftssicher wohnen! Modernes Einfamilienhaus mit idyllischem Garten.

????????? ??????????: 25202028

Neuvorstellung

www.von-poll.com????? ??????: 599.000 EUR • ??????????: ca. 140 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 604 m²

??????? ?????????: 25202028 - 46483 Wesel

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25202028 - 46483 Wesel

?? ??? ??????

???????? ??????????	25202028
????????????	ca. 140 m²
?????? ???????	???????????????? ??????
?????????	5
????????????? ???	3
???????????	
???????????	2
????? ??????????????	1956
?????? ??????????????	1 x ??????????????
	?????? ??????????????

????? ????????	599.000 EUR
??????	??????????????
	??????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2025
?????????	?????????
???????????????	
?????????????????????????	ca. 230 m²
??????	
?????????	?????????, WC ??????????????, ??????, ???????????

??????? ?????????: 25202028 - 46483 Wesel

????????????? ??????????

???? ??????????	?????? ?????????? ???? / ?????	???????????????? ??????????	BEDARF
???????????? ???????????????? ?????? ??	09.09.2035	?????? ?????? ??????????	55.00 kWh/m²a
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????	????????? ???????????? ?????????	B
		???? ?????????? ???????? ?? ?? ????????? ????????????	1956

??????? ???????? : 25202028 - 46483 Wesel

?? ????????



??????? ?????????: 25202028 - 46483 Wesel

?? ????????



??????? ???????? : 25202028 - 46483 Wesel

?? ????????



??????? ???????? : 25202028 - 46483 Wesel

?? ????????



??????? ???????? : 25202028 - 46483 Wesel

?? ????????



??????? ???????? : 25202028 - 46483 Wesel

?? ????????



??????? ???????: 25202028 - 46483 Wesel

?? ????????



??????? ???????: 25202028 - 46483 Wesel

?? ????????



??????? ???????: 25202028 - 46483 Wesel

?? ????????



??????? ???????? : 25202028 - 46483 Wesel

?? ????????



??????? ???????? : 25202028 - 46483 Wesel

?? ????????



??????? ???????: 25202028 - 46483 Wesel

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

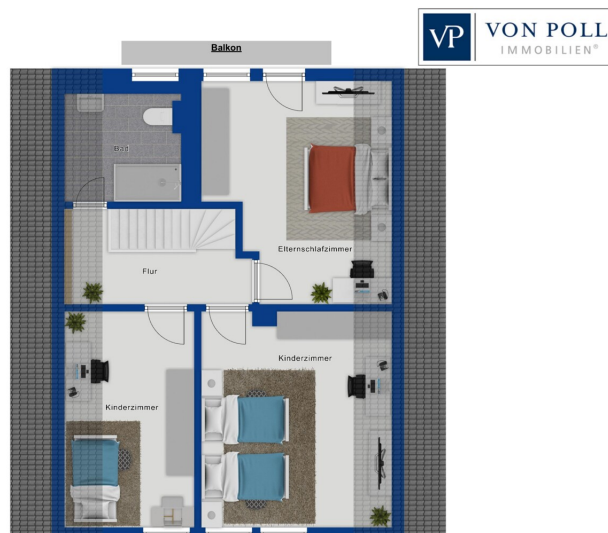
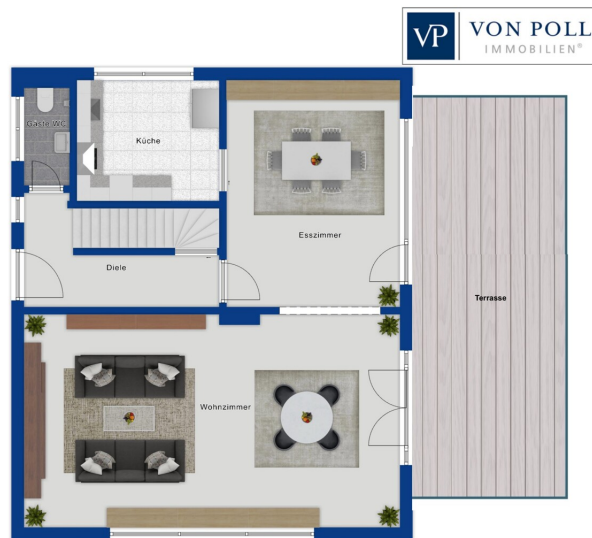
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

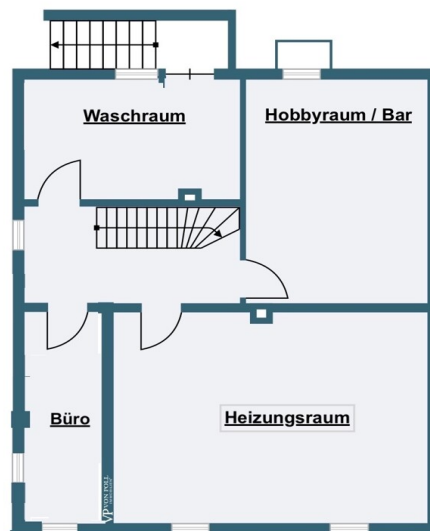
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

??????? ???????? : 25202028 - 46483 Wesel

??????





???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25202028 - 46483 Wesel

??? ?????? ?????????

ERSTBEZUG NACH MODERNISIERUNG.

Dieses modernisierte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1956 präsentiert sich nach umfangreicher Modernisierung in einem zeitgemäßen Zustand, mit ein 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.

??????? ?????????: 25202028 - 46483 Wesel

???????????????? ???? ??????????

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

??????? ?????????: 25202028 - 46483 Wesel

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25202028 - 46483 Wesel

????? ??????????????

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.

??????? ?????????: 25202028 - 46483 Wesel

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sascha Mermann

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com