

Wesel

# Gemütliche Maisonettewohnung mit Süd-West-Balkon in ruhiger Umgebung

????????? ??????????: 25174002



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

????? ??????: 145.000 EUR • ??????????: ca. 76 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

??????? ?????????: 25174002 - 46483 Wesel

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25174002 - 46483 Wesel

?? ??? ??????

???????? ??????????	25174002	????? ???????	145.000 EUR
????????????	ca. 76 m <sup>2</sup>	????????????	?????????
?????????	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	2		
??????????	1		
????? ?????????????	1987	????????? ????????????	???????
		???????	?????????

???????? ??????????: 25174002 - 46483 Wesel

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

???????????	?????????? ??????????	???????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????	?????????	69.90 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	29.04.2028	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		???????????????	B
????? ????????????	???????	???????????????????	
		?????????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	1987



???????? ??????????: 25174002 - 46483 Wesel

?? ?????????





???????? ????????: 25174002 - 46483 Wesel

?? ????????



???????? ??????????: 25174002 - 46483 Wesel

?? ?????????





???????? ??????????: 25174002 - 46483 Wesel

?? ?????????





???????? ?????????: 25174002 - 46483 Wesel

?? ?????????



???????? ??????????: 25174002 - 46483 Wesel

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





??????? ???????: 25174002 - 46483 Wesel

?? ????????





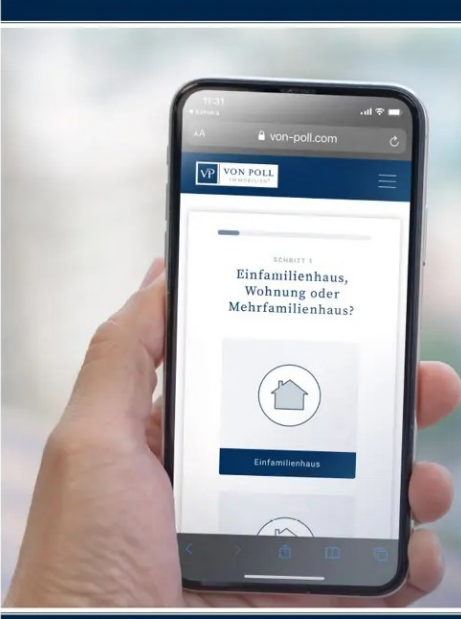
???????? ?????????: 25174002 - 46483 Wesel

?? ?????????



???????? ??????????: 25174002 - 46483 Wesel

?? ?????????




Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere **Online-Immobilienbewertung** unter [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com) und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.

Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ???????: 25174002 - 46483 Wesel

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

Diese gepflegte Maisonettewohnung aus dem Jahr 1987 bietet eine Wohnfläche von ca. 76 m<sup>2</sup> und verfügt über Küche, Diele und drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet durch ihre durchdachte Raumaufteilung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer, die Küche sowie ein Schlafzimmer, das Badezimmer und eine Abstellmöglichkeit. Die vorhandene Einbauküche verbleibt in der Wohnung und ermöglicht einen schnellen Einzug ohne zusätzliche Anschaffungskosten. Die Wohnung ist mit Rollläden in allen Räumen ausgestattet, was zusätzlichen Komfort und Schutz bietet. Ein Balkon rundet das Angebot im Erdgeschoss ab und schafft eine angenehme Außenfläche. Das Untergeschoss umfasst ein weiteres großzügiges Zimmer, das dank seiner zwei großen Fenster hell und gut nutzbar ist. Zusätzlich gibt es hier einen kleineren Raum, der als Kellerersatz zur Verfügung steht und für zusätzlichen Stauraum sorgt. Die neue Laminatbodenverlegung erfolgte vor kurzem und verleiht der Wohnung ein gepflegtes Erscheinungsbild. Die Beheizung erfolgt über eine Etagenheizung, welche eine individuelle Steuerung der Wärmeversorgung ermöglicht. Durch die über die Jahre durchgeführten Instandhaltungen befindet sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand. Diese Wohnung eignet sich sowohl für Paare als auch für kleine Familien oder Menschen, die ein zusätzliches Arbeitszimmer benötigen. Die besondere Raumaufteilung über zwei Ebenen sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.



??????? ???????: 25174002 - 46483 Wesel

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

- Gasheizung
- doppelverglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Laminatböden
- Fliesen in Küche und Bad
- Einbauküche
- Süd-West-Balkon

??????? ?????????: 25174002 - 46483 Wesel

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

Diese gemütliche Eigentumswohnung befindet sich in gewachsener Wohnlage von Wesel. In wenigen Minuten sind Sie mit dem Fahrrad am idyllischen Auesee und am Rhein. Geschäfte des täglichen Bedarfs und darüber hinaus, ärztliche Versorgung und Apotheken befinden sich im Zentrum der Stadt Wesel bzw. in dem Ortsteil Feldmark. Optimal ist die Verkehrsanbindung zur Autobahn A3 sowie zu den Bundesstraßen B8, B58 und B473.

??????? ?????????: 25174002 - 46483 Wesel

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 69.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.  
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



??????? ???????: 25174002 - 46483 Wesel

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

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

Anja Pötters

---

Augustastrasse 2 Wesel  
E-Mail: [wesel@von-poll.com](mailto:wesel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)