

Exposé

Doppelhaushälfte in Wesel

Gepflegte Doppelhaushälfte



Objekt-Nr. **OM-449053**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **408.000 €**

46485 Wesel
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahmedatum	01.08.2026
Grundstücksfläche	323,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	120,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Zuhause zum Wohlfühlen: Diese gepflegte (ca. 120 qm) Doppelhaushälfte überzeugt mit viel Platz, einem familienfreundlichen Grundriss, sonniger Terrasse, praktischem Gartenbereich und einer Lage, die Ruhe und kurze Wege ideal verbindet. Ob für Familienleben, Entspannung oder Homeoffice, hier finden Sie ein Haus mit hoher Lebensqualität und viel Potenzial. Insgesamt präsentiert sich das Objekt als gepflegt, funktional und mit spürbaren Modernisierungen ausgestattet.

Ausstattung

Fenster: Im Haus wurden nahezu alle Fenster erneuert, ausgenommen Küche, Gäste-WC, Kellerräume und Spitzboden. Die Ausführung mit 6-Kammer-Profil, 3 Dichtungsebenen und Wärmeschutz-Isolierglas verbessert den Wärmeschutz deutlich.

Dach: Das Dach ist mit Isover 0035-Dämmwolle vollsparrig gedämmt und mit Klimamembran sowie Beplankung ausgeführt. Es trägt damit zur energetischen Verbesserung des Gebäudes bei.

Keller: Der trockene, teilweise mit 60 x 60 cm Fliesen versehene Keller eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Außenbereich: Hochwertige Überdachung aus Sicherheitsglas und fernbedienbare LED-Lichtspots schaffen einen modernen und komfortablen Außenbereich. Die ebenerdige Verbindung von Terrasse und Haus sorgt für komfortables Wohnen im Alltag, während der Keller über eine separate Außentreppe praktisch erreichbar ist. Eingang zum Grundstück ist mit einem Doppelstabmattenzaun eingefriedet und verfügt über ein abschließbares Tor.

Heizungskörper: Teilweise, alte Heizkörper gegen neue Buderus-Heizkörper ausgetauscht.

Die Immobilie bietet in allen Bereichen Potenzial für weitere Modernisierungen und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Gäste-WC

Sonstiges

Ein Energieausweis liegt vor und kann eingesehen werden.

Hinweise: Alle Angaben beruhen auf den mir vorliegenden Informationen und wurden nach bestem Wissen erstellt. Sie dienen lediglich der unverbindlichen Information. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Lage

Ruhige, zentrale und familienfreundliche Lage in Wesel mit kurzen Wegen zu Einkauf, Schule, Kindergarten und Verkehrsanbindung. Der verkehrsberuhigte Bereich sorgt für ein angenehmes und sicheres Wohnumfeld.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	140,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



EG-Küchenterrasse

Exposé - Galerie



EG-Essbereich



EG-Essbereich

Exposé - Galerie



EG-Essbereich



Igel-Figur;)

Exposé - Galerie



EG-WZ



EG-Flur

Exposé - Galerie



EG-Treppenhaus

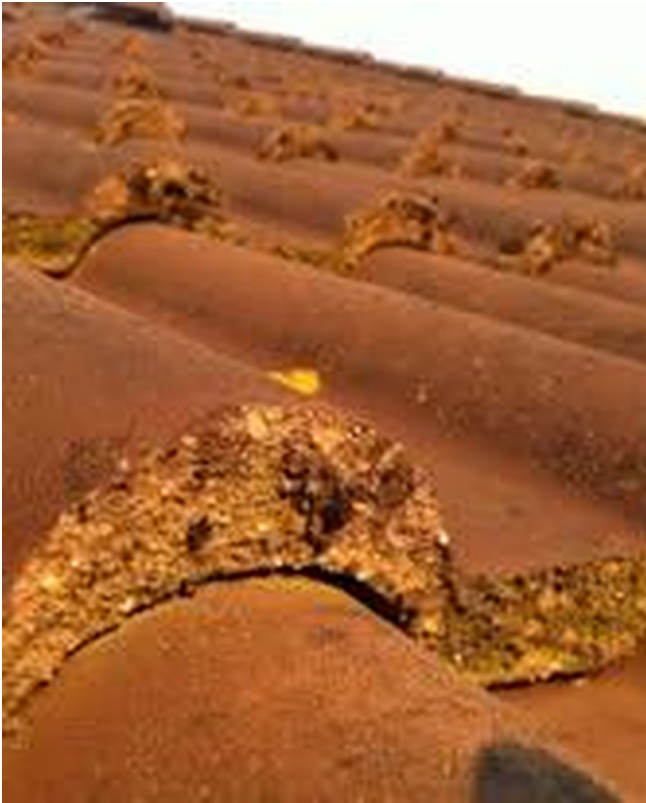


Weintrauben



Dämmung

Exposé - Galerie



Dachpfannen



OG-Flur



OG-Zimmer

Exposé - Galerie



Feigenbaum



OG Zimmer

Exposé - Galerie



OG Zimmer



OG Bad

Exposé - Galerie



OG Zimmer



Feigenfrucht

Exposé - Galerie



OG-Zimmer



OG-Zimmer

Exposé - Galerie



OG-Zimmer



OG-Treppenhaus

Exposé - Galerie



Weintrauben



OG-Bad

Exposé - Galerie



OG-Bad



OG-Bad

Exposé - Galerie

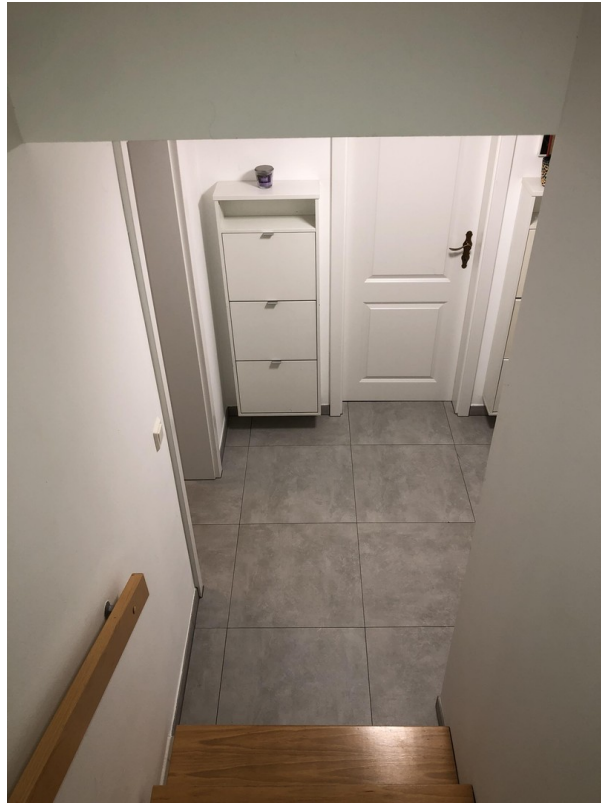


OG-Bad



Hortensienblüten

Exposé - Galerie



Keller



Keller-Treppenhaus

Exposé - Galerie



Kellerraum



Gartenrasen

Exposé - Galerie



Boden-OG



Boden-Küche

Exposé - Galerie



Fliesen-Eingang/Gäste WC



Fliesen-Keller

Exposé - Galerie

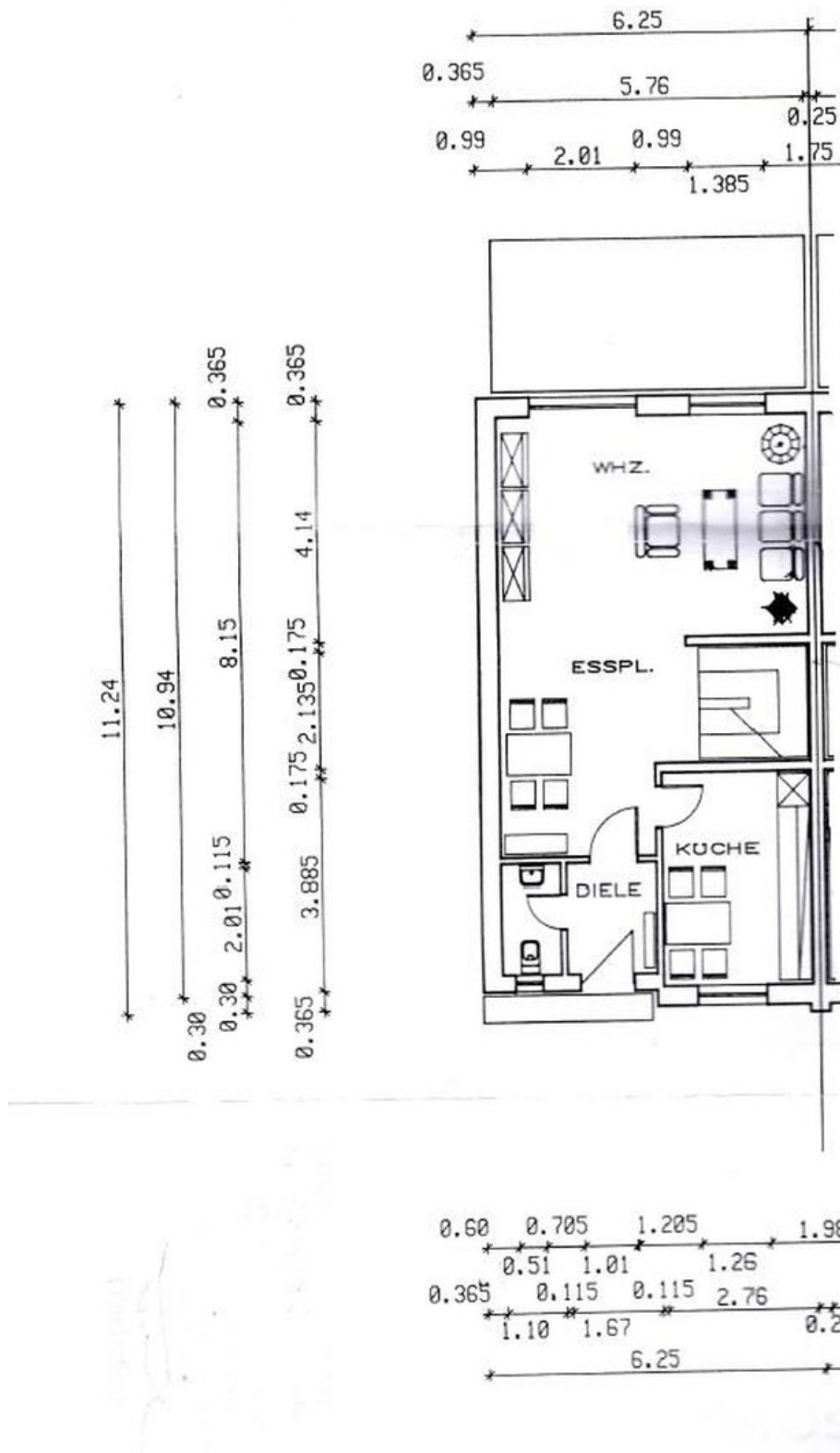


Terrasse



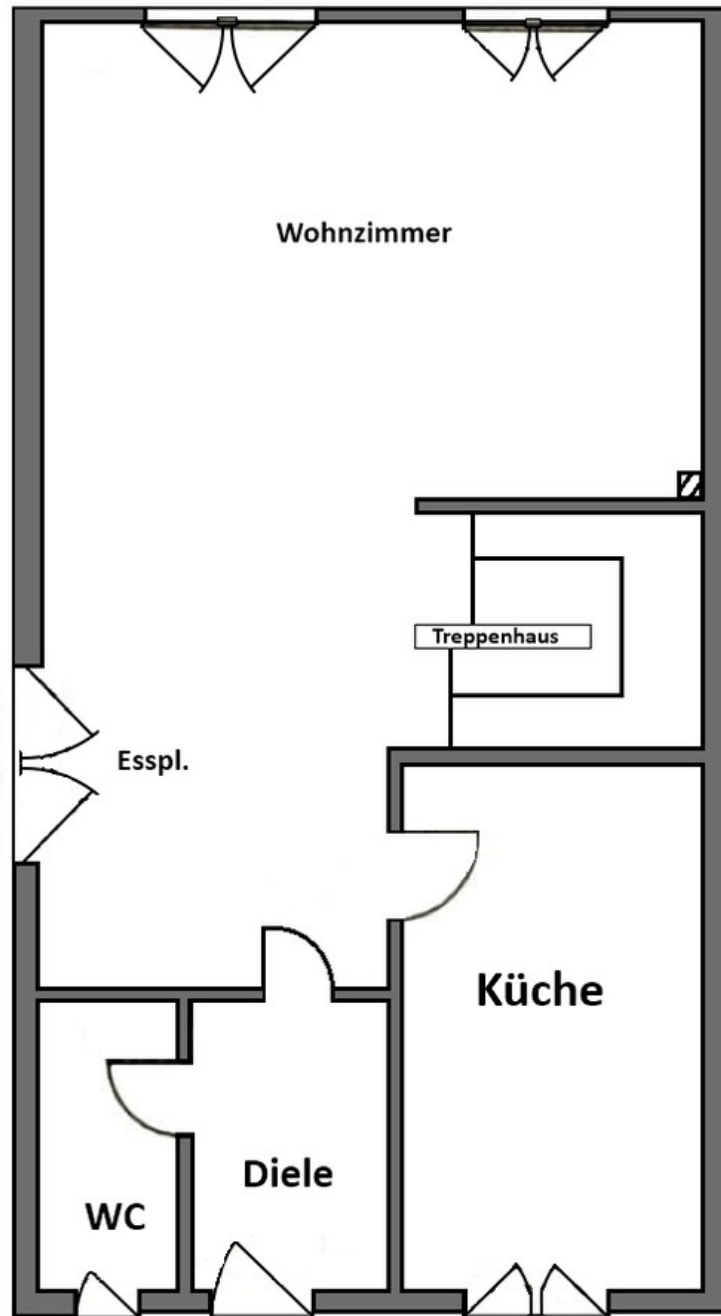
Geräteschuppen

Exposé - Grundrisse



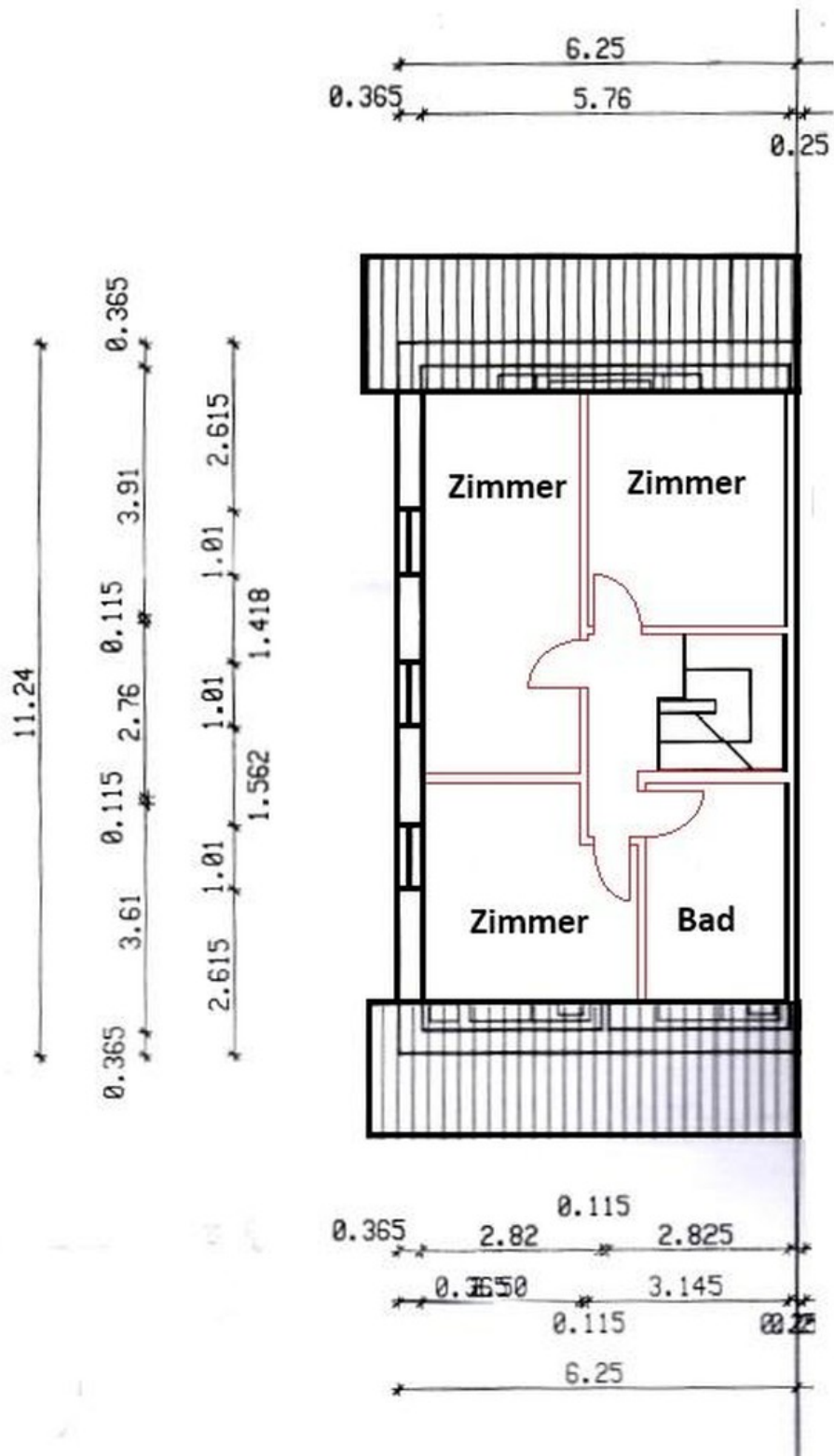
EG

Exposé - Grundrisse



EG

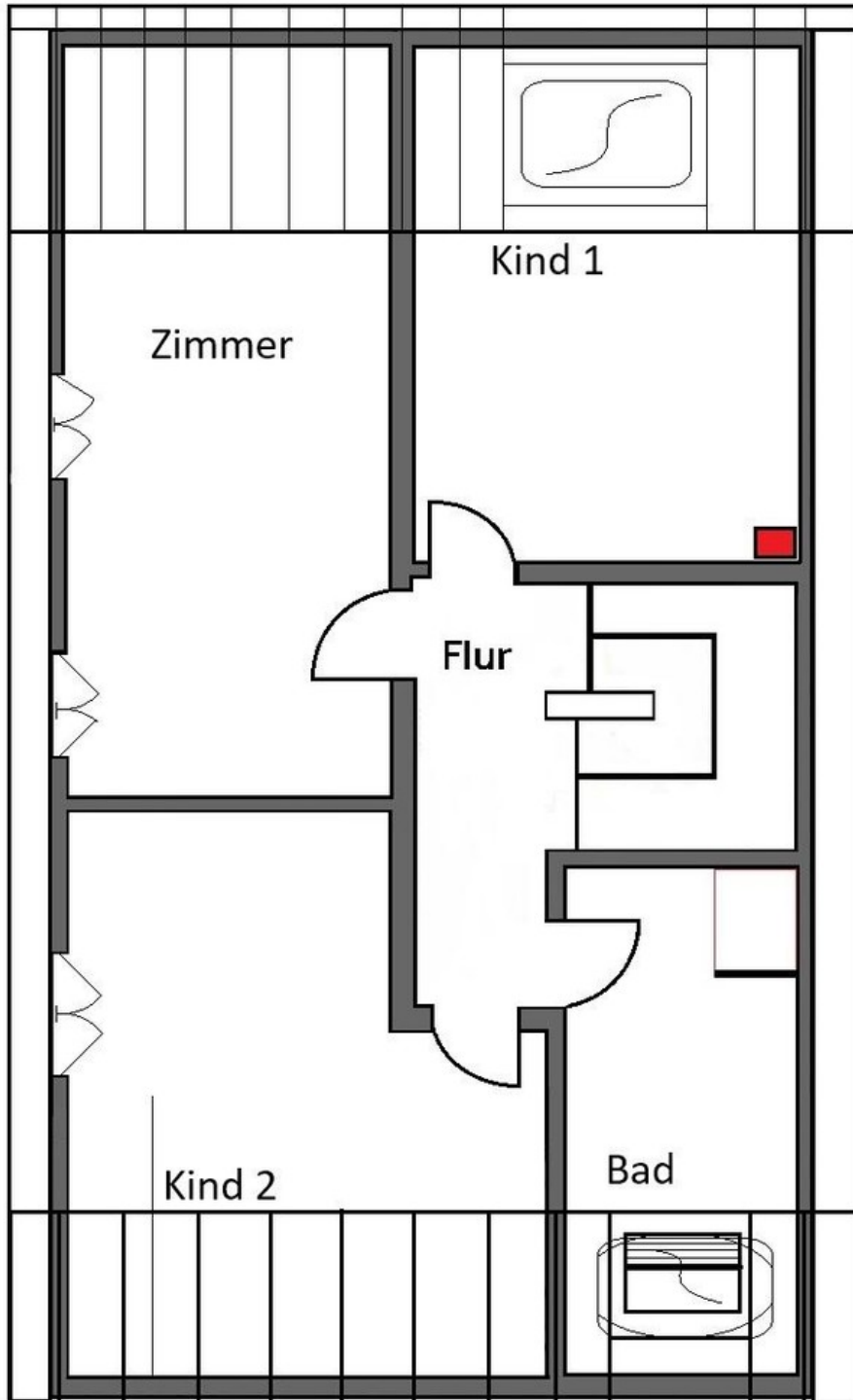
Exposé - Grundrisse



OG

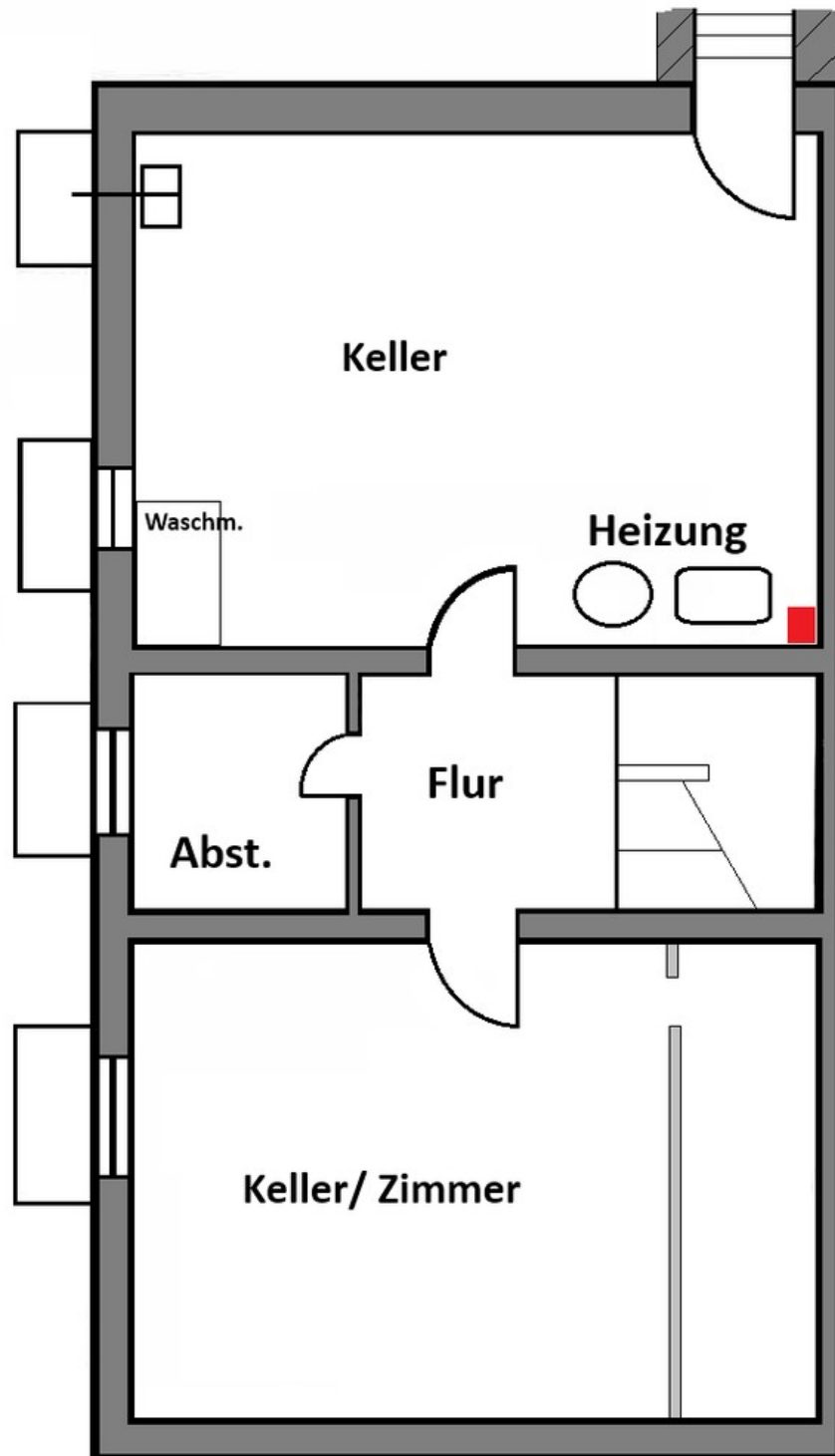
Exposé - Grundrisse

Grundriss -1. OG



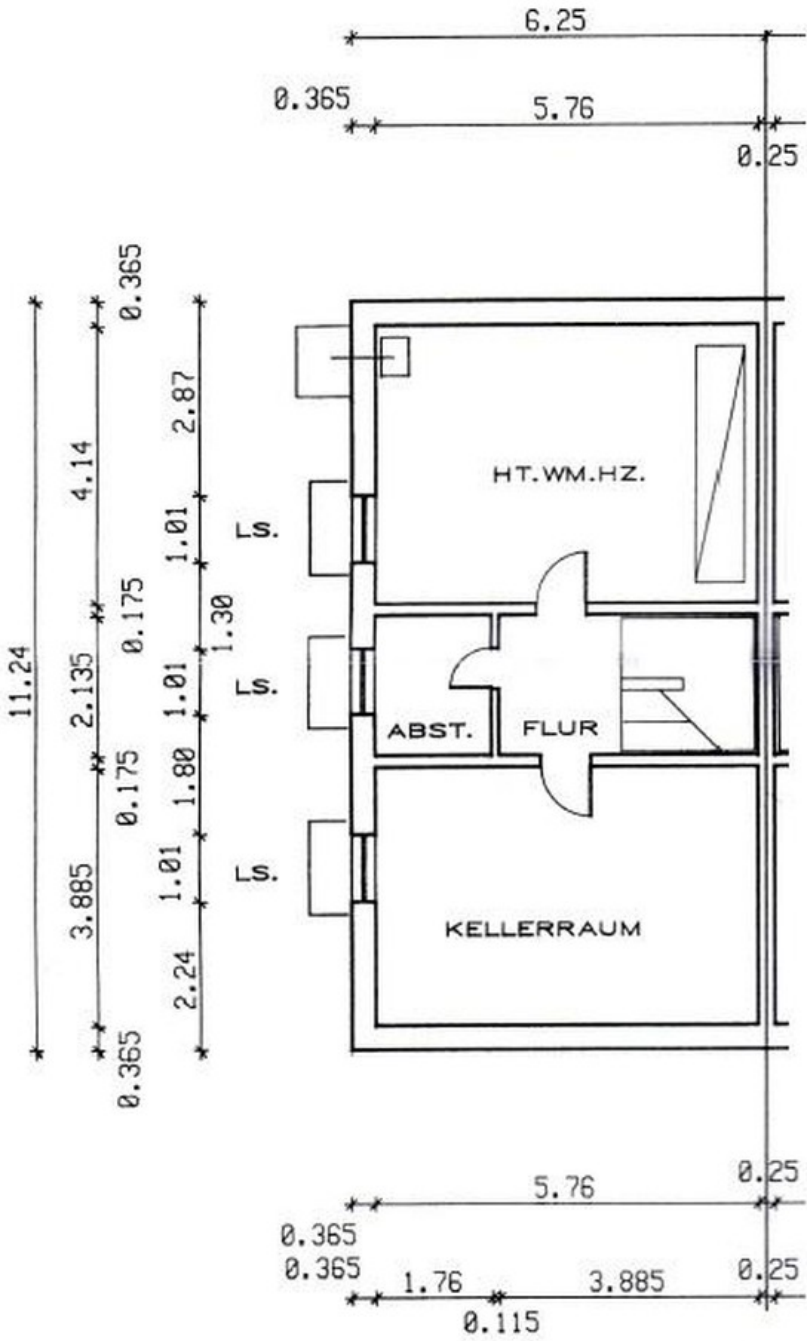
OG

Exposé - Grundrisse



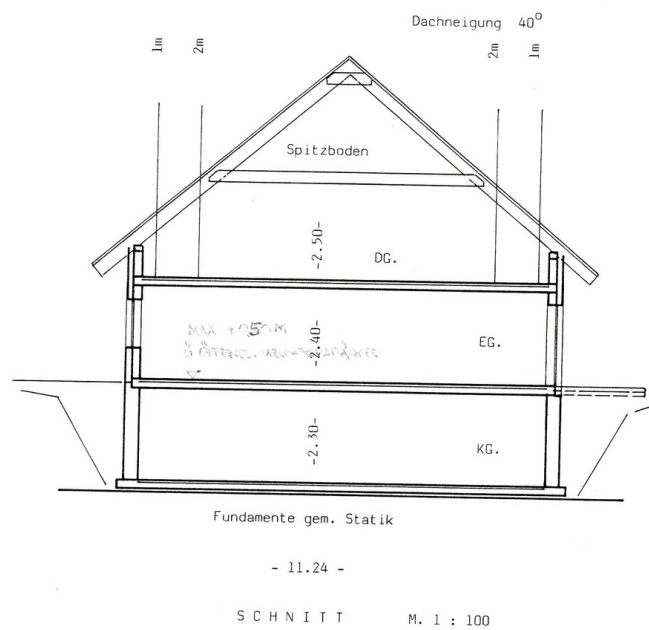
Keller

Exposé - Grundrisse



Keller

Exposé - Grundrisse



Zeichnung im Querschnitt