

Exposé

Doppelhaushälfte in Wesel

Gepflegte Doppelhaushälfte



Objekt-Nr. **OM-449053**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **399.000 €**

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 Doppelhaushälfte mit ca. 120 m² Wohnfläche überzeugt durch ein großzügiges Raumangebot, einen familienfreundlichen Grundriss und eine Lage, die Ruhe und kurze Wege ideal miteinander verbindet. Die Immobilie bietet eine sonnige Terrasse, einen praktischen Gartenbereich sowie einen Außenstellplatz und eignet sich hervorragend für Familien, Paare oder alle, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität legen.

Das Haus verfügt über 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer im Obergeschoss sowie zusätzliche Nutz- und Abstellflächen im Dachgeschoss und Keller. Der Wohnbereich präsentiert sich insgesamt funktional, gepflegt und wohnlich. Bereits vorgenommene Modernisierungen tragen ebenso zum positiven Gesamtbild bei wie die solide Grundsubstanz der Immobilie.

Neben dem einladenden Wohncharakter überzeugt das Objekt durch seine familienfreundliche Umgebung, die sich durch kurze Wege, eine gute Infrastruktur und ein ruhiges Wohnumfeld auszeichnet. Insgesamt bietet diese Doppelhaushälfte ein attraktives Zuhause mit viel Potenzial und einer guten Basis für individuelles Wohnen nach den eigenen Vorstellungen. Die Ausstattung verbindet modernen Wohnkomfort mit hochwertigen Materialien und zeitgemäßer Gestaltung.

Ausstattung

Fenster: Im Haus wurden nahezu alle Fenster im Jahr 2022 erneuert; ausgenommen sind Küche, Gäste-WC, Kellerräume und der Spitzboden. Die Ausführung mit 6-Kammer-Profil, drei 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 teilweise mit modernen 60 x 60 cm Fliesen ausgestattete ist, bietet vielfältige zusätzliche Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten.

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.

Hinweis: Die auf dem Foto dargestellte Terrassenüberdachung gehört nicht zum Verkaufsumfang und wird vor der Übergabe entfernt.

Heizungskörper: Teilweise, alte Heizkörper gegen neue Heizkörper ausgetauscht.

Die Immobilie bietet in allen Bereichen Potenzial und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, 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-WZ

Exposé - Galerie



EG-Essbereich



EG-Flur

Exposé - Galerie



EG-Treppenhaus



OG-Flur

Exposé - Galerie



OG-Zimmer



OG Zimmer



OG Zimmer

Exposé - Galerie



OG Bad



OG Zimmer

Exposé - Galerie



OG-Zimmer



OG-Zimmer

Exposé - Galerie



OG-Zimmer



OG-Treppenhaus

Exposé - Galerie



OG-Bad



OG-Bad

Exposé - Galerie

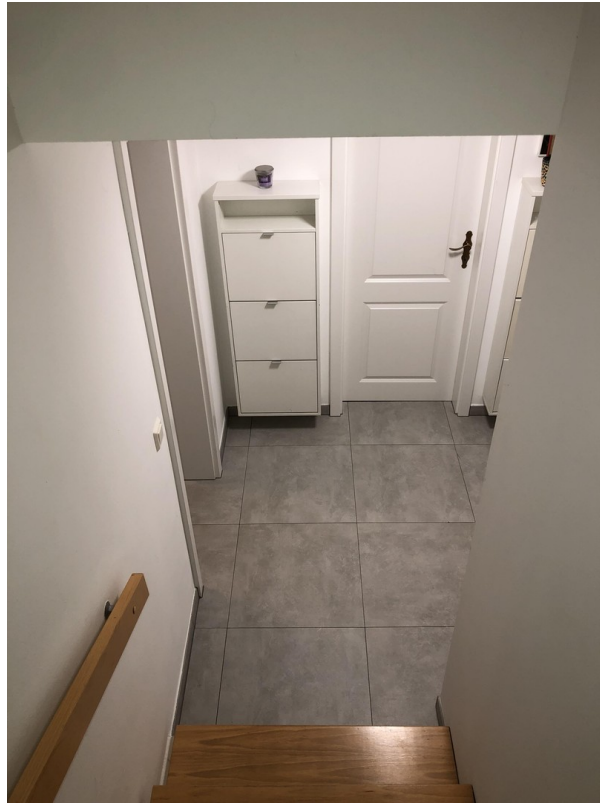


OG-Bad



OG-Bad

Exposé - Galerie



Keller



Keller-Treppenhaus

Exposé - Galerie



Kellerraum



Boden-OG

Exposé - Galerie



Boden-Küche



Fliesen-Keller

Exposé - Galerie

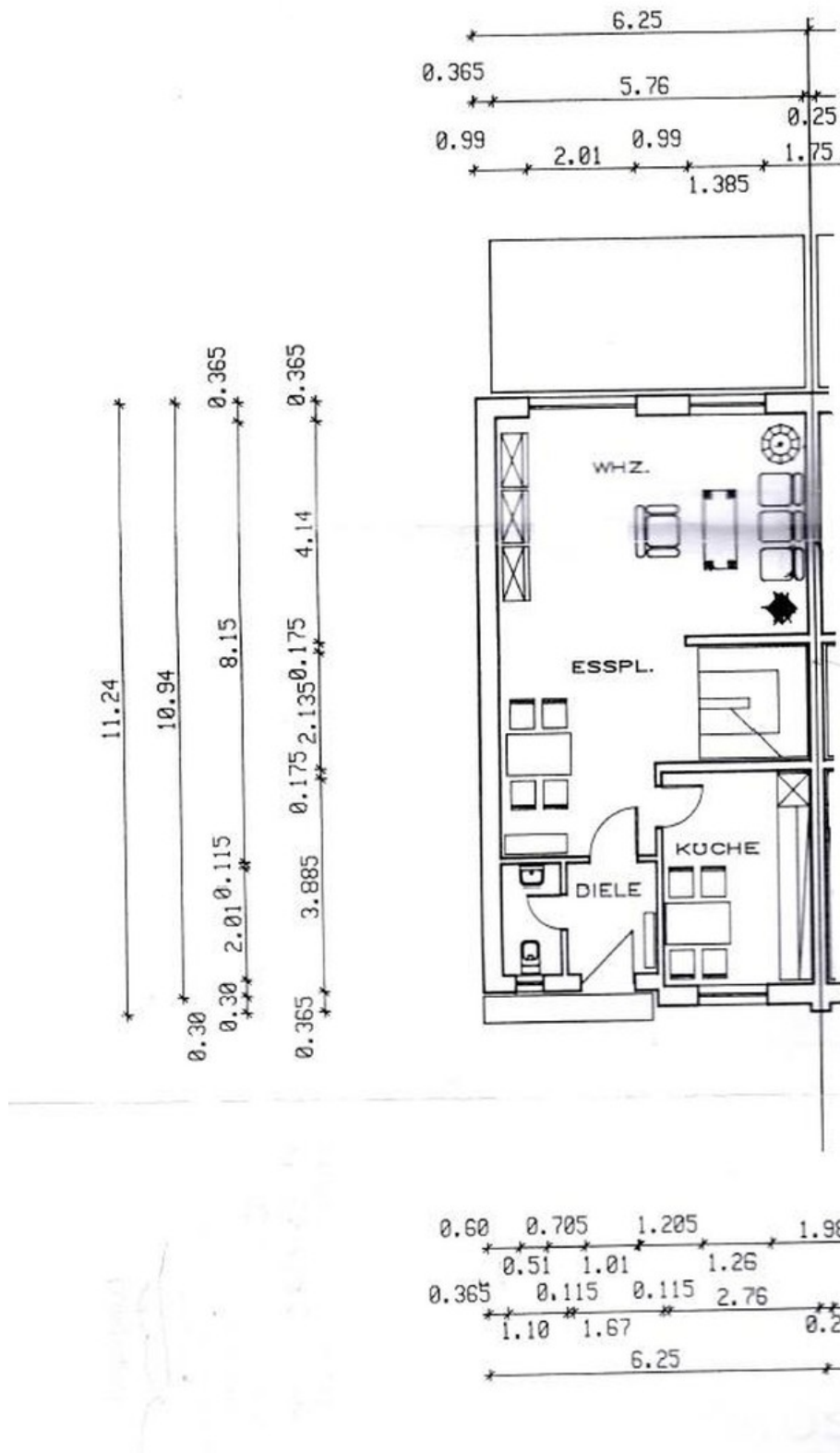


Terrasse



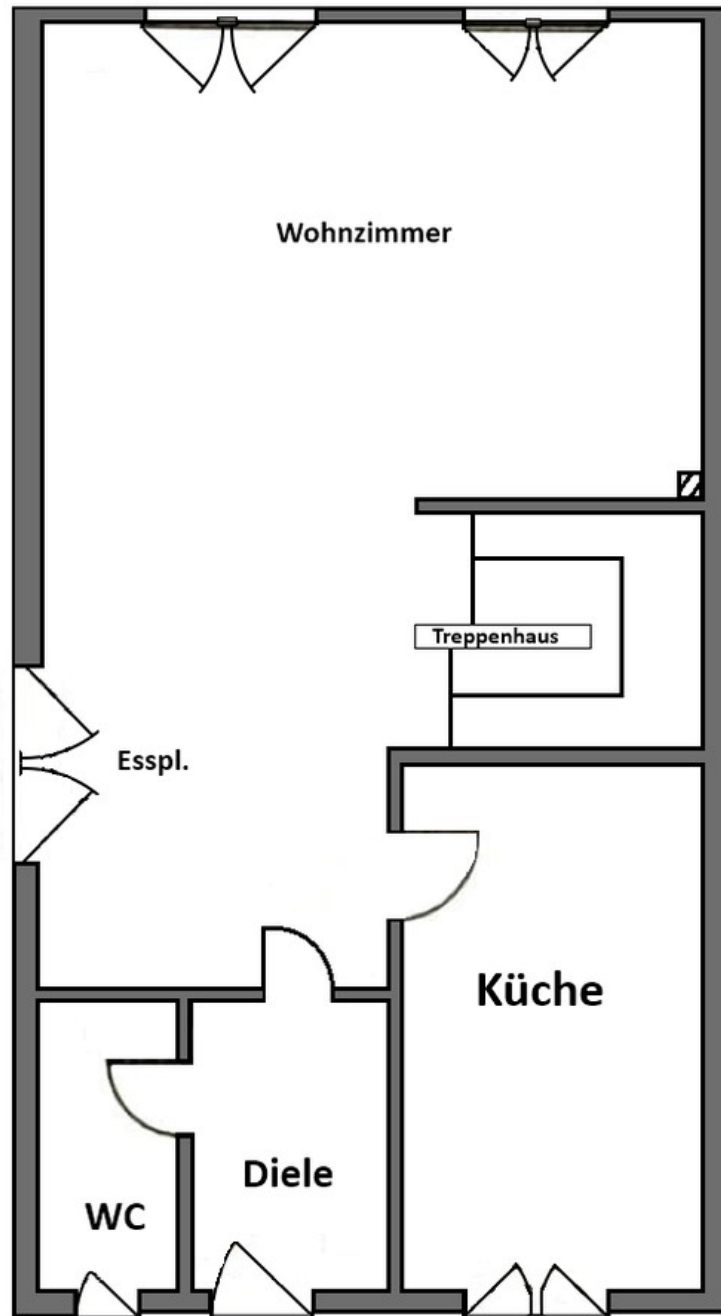
Geräteschuppen

Exposé - Grundrisse



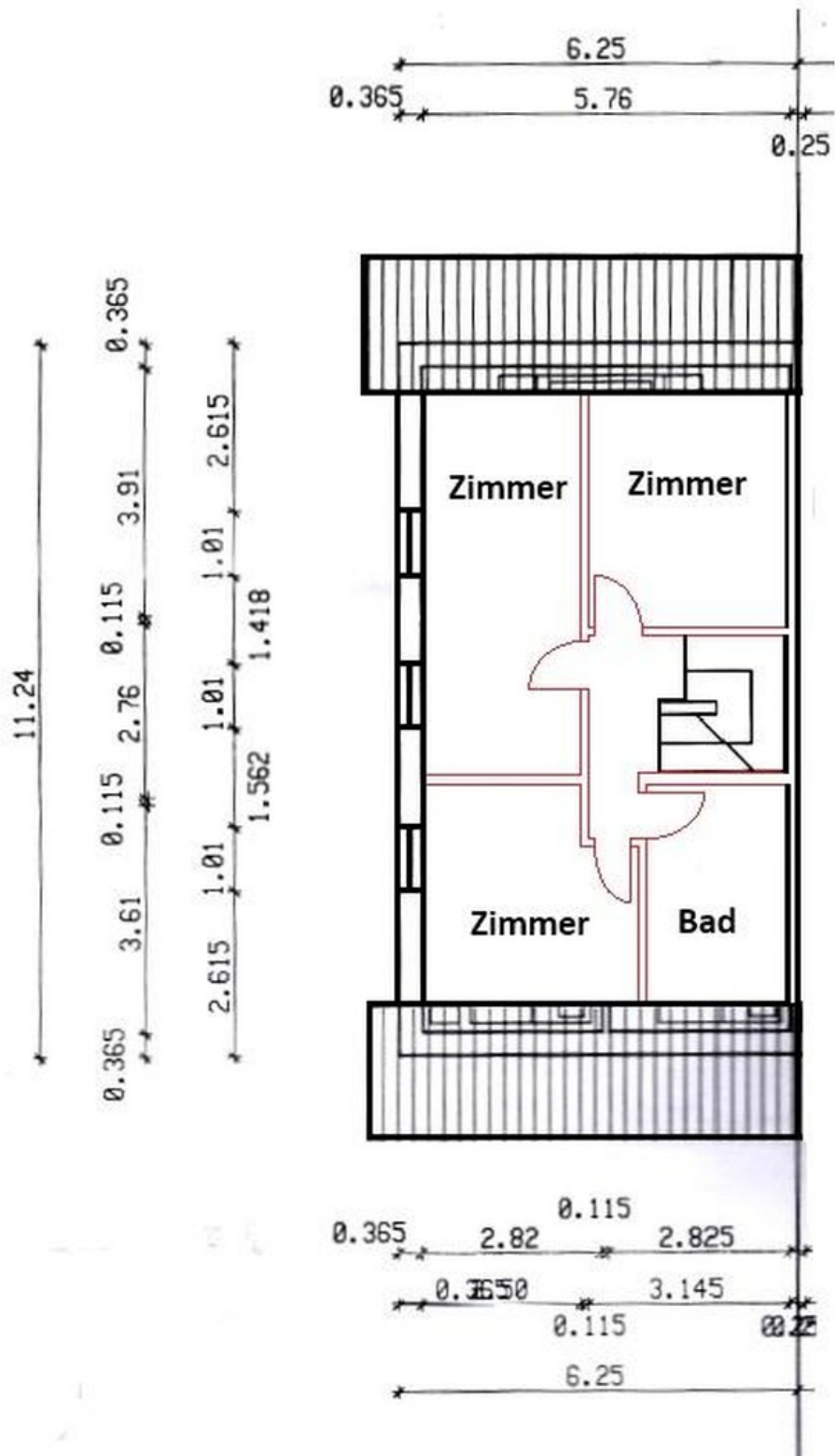
EG

Exposé - Grundrisse



EG

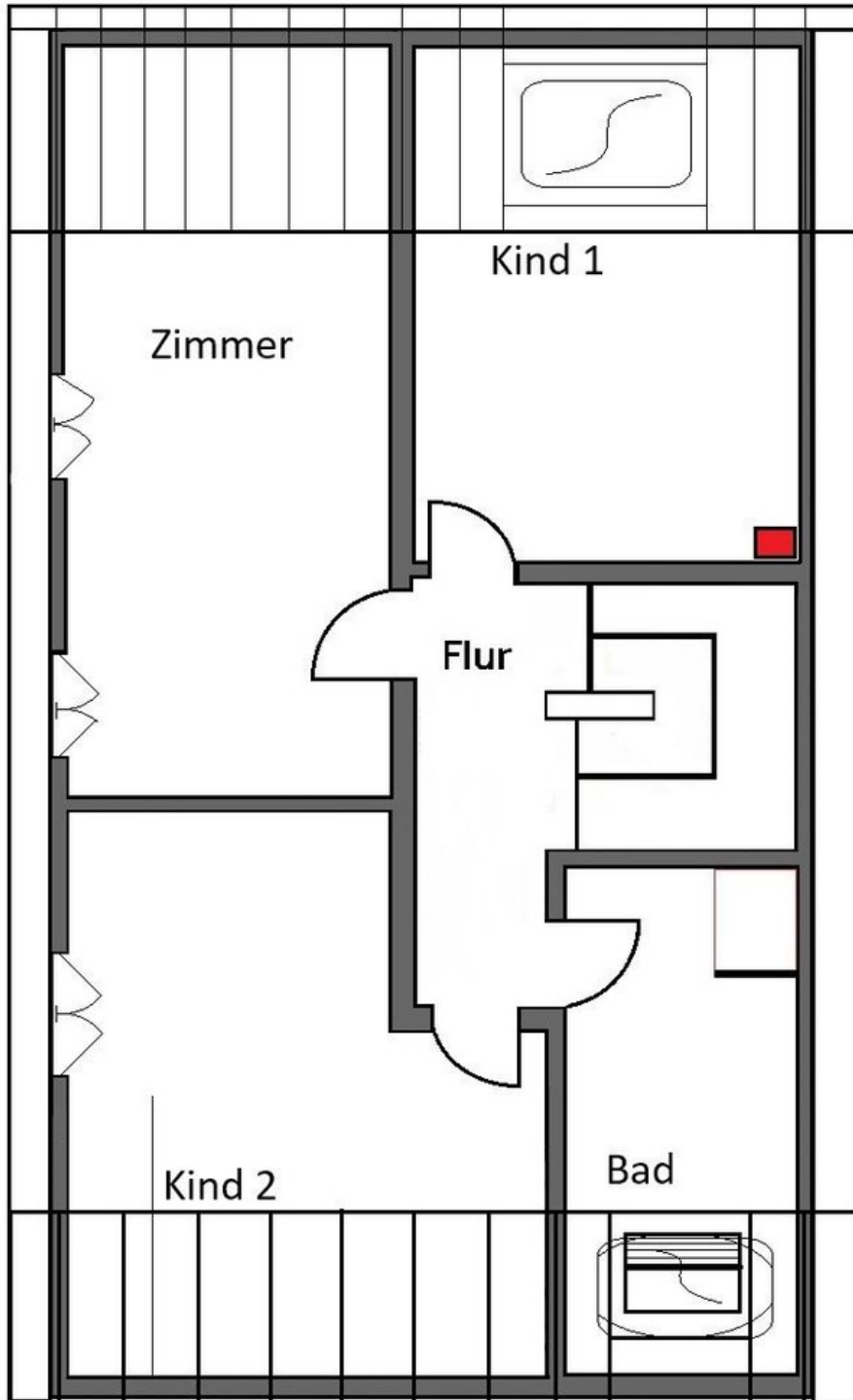
Exposé - Grundrisse



OG

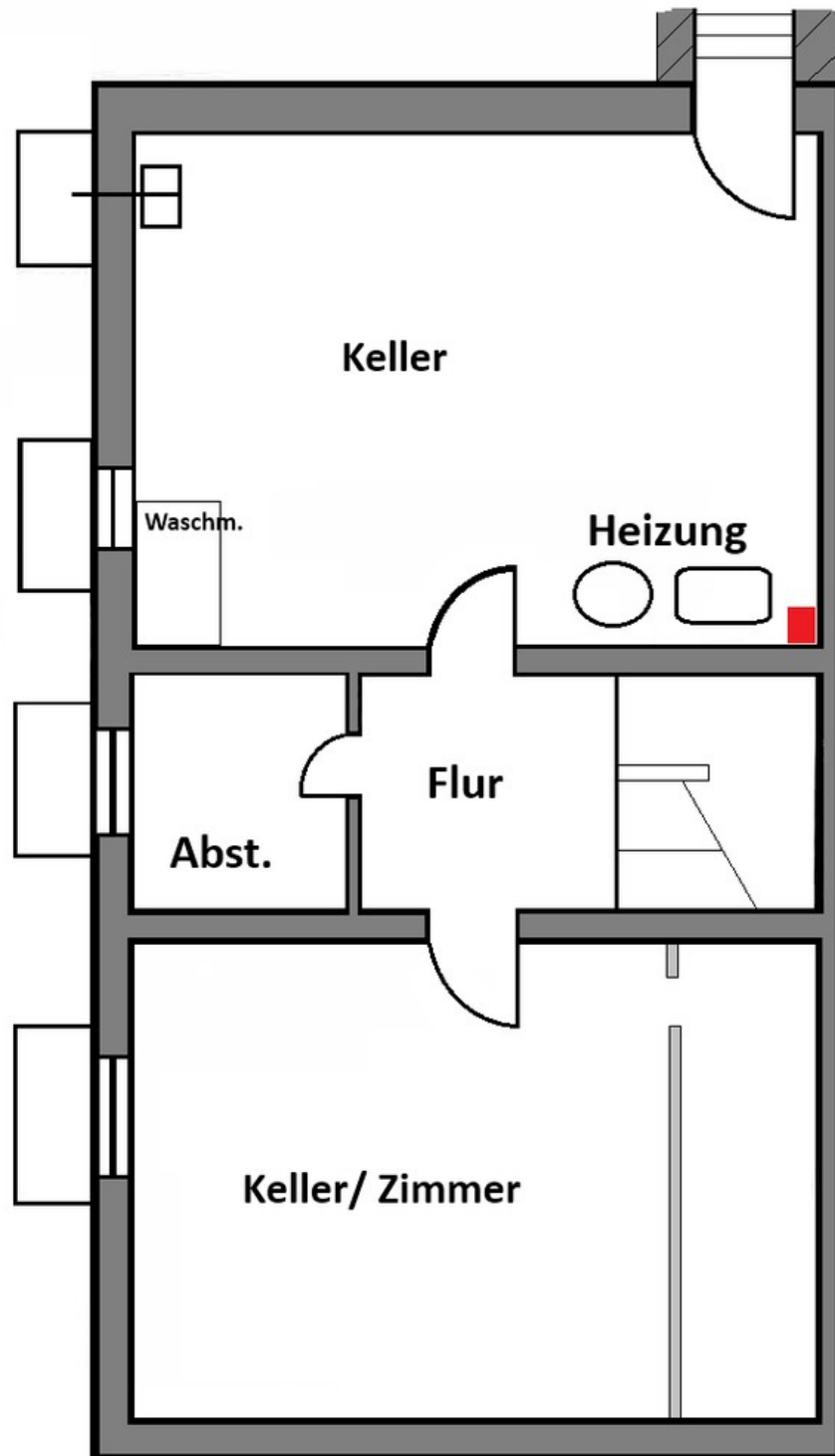
Exposé - Grundrisse

Grundriss -1. OG



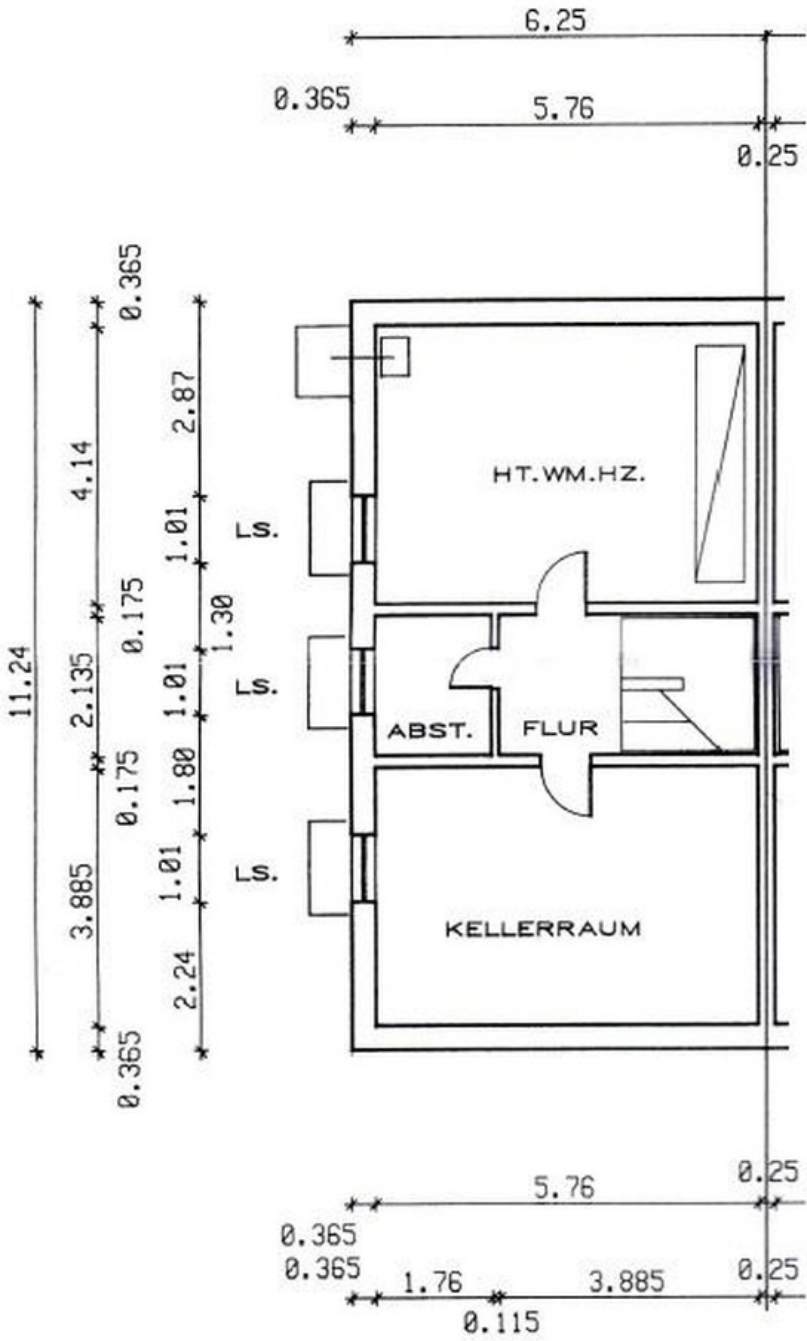
OG

Exposé - Grundrisse



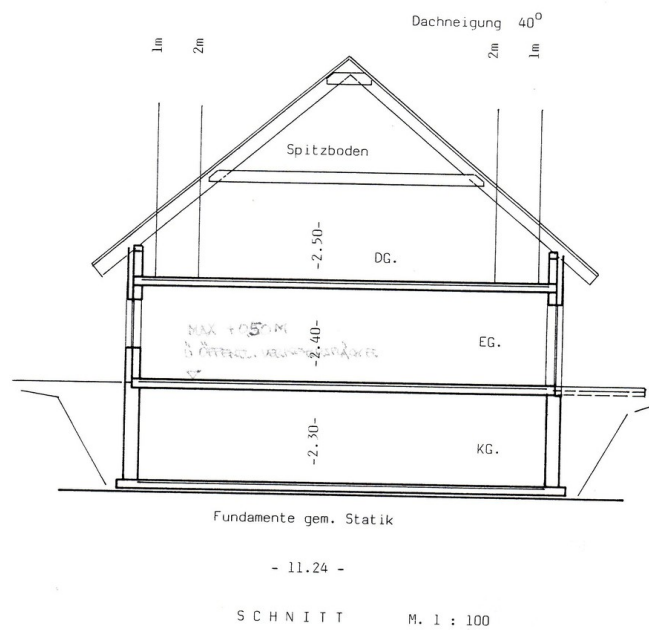
Keller

Exposé - Grundrisse



Keller

Exposé - Grundrisse



Zeichnung im Querschnitt