

Wesel

# Kapitalanlage mit Substanz – modernisiertes Haus mit 2 Einheiten und starker Vermietbarkeit

*Número de propiedad: 26202027*



**PRECIO DE COMPRA: 483.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 135,4 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 375 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26202027 - 46483 Wesel**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26202027 - 46483 Wesel

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 26202027                           |
| Superficie habitable | ca. 135,4 m²                       |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                  |
| Habitaciones         | 6                                  |
| Dormitorios          | 4                                  |
| Baños                | 2                                  |
| Año de construcción  | 1958                               |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 483.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa bifamiliar                                                           |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2026                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 254 m²                                                                |
| Superficie alquilable          | ca. 135 m²                                                                |
| Características                | Jardín / uso compartido, Balcón                                           |

Número de propiedad: 26202027 - 46483 Wesel

## Datos energéticos

| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado energético |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Bomba de calor aire-agua       | Demanda de energía final                            | 58.60 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 06.01.2036                     | Clase de eficiencia energética                      | B                      |
| Fuente de energía                   | Bomba de calor aire-agua       | Año de construcción según el certificado energético | 1958                   |

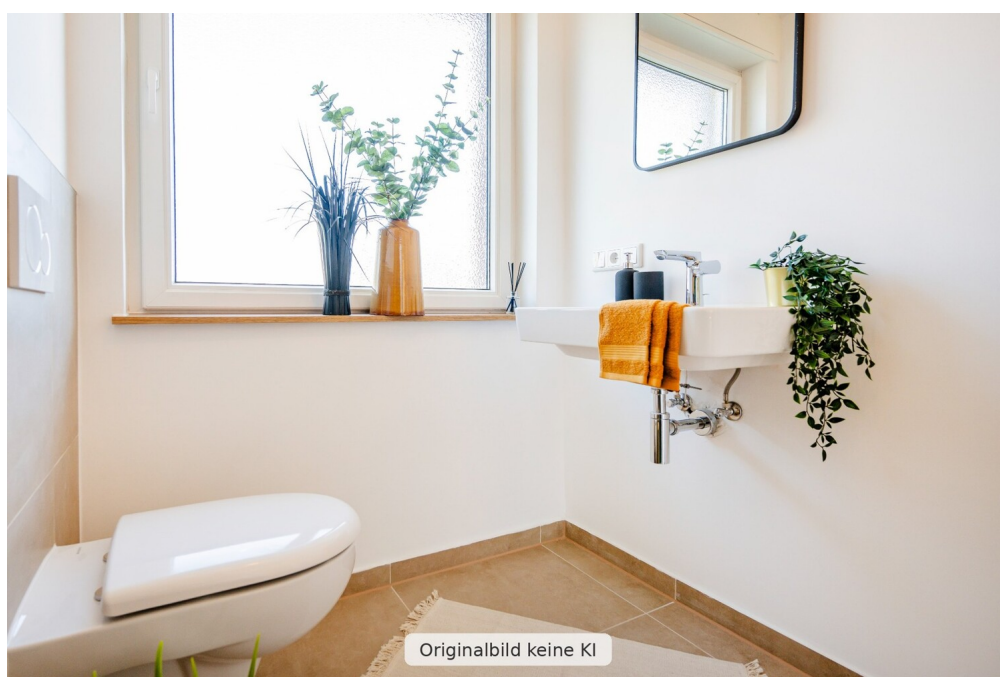
Número de propiedad: 26202027 - 46483 Wesel

## La propiedad



Número de propiedad: 26202027 - 46483 Wesel

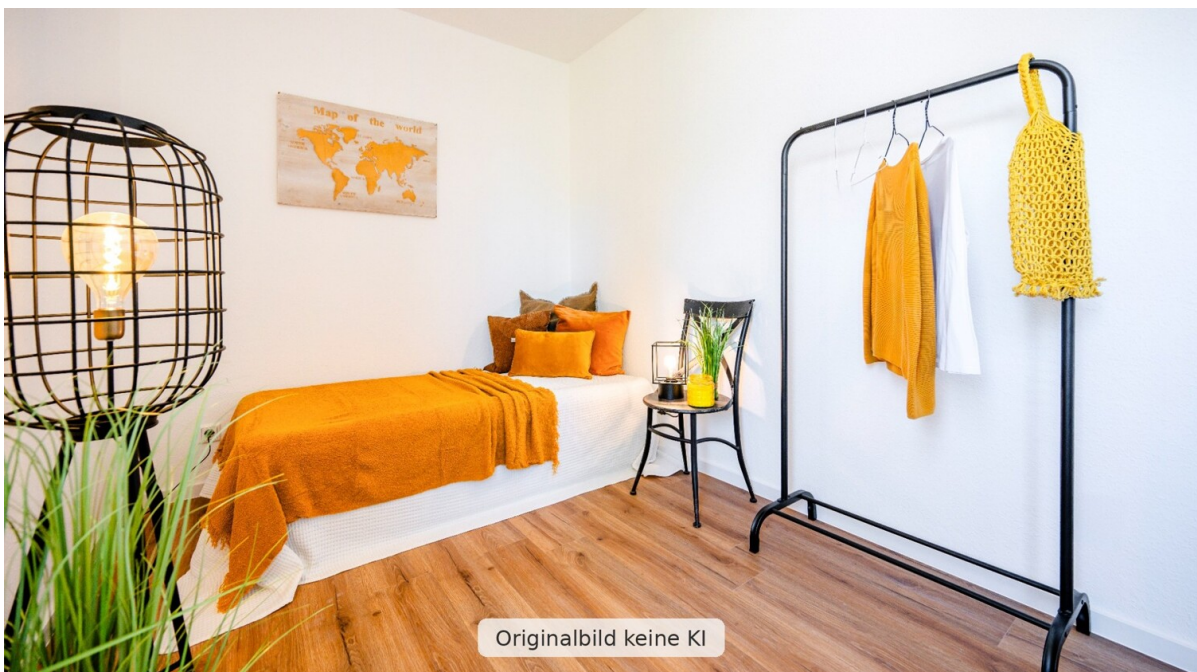
## La propiedad



Originalbild keine KI

Número de propiedad: 26202027 - 46483 Wesel

## La propiedad



Originalbild keine KI

Número de propiedad: 26202027 - 46483 Wesel

## La propiedad



Número de propiedad: 26202027 - 46483 Wesel

## La propiedad



Número de propiedad: 26202027 - 46483 Wesel

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

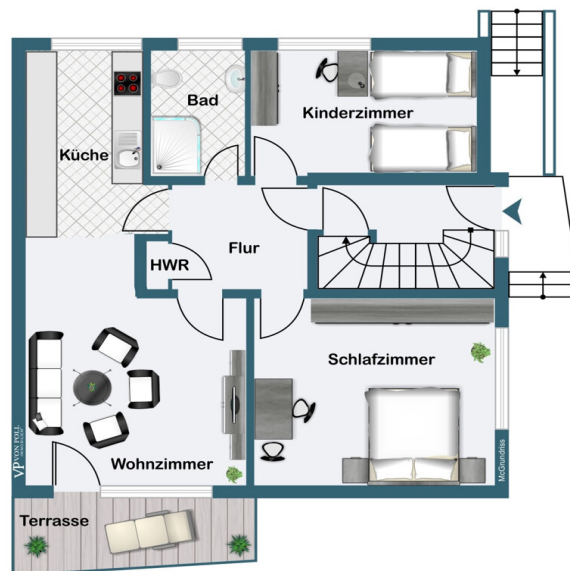
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

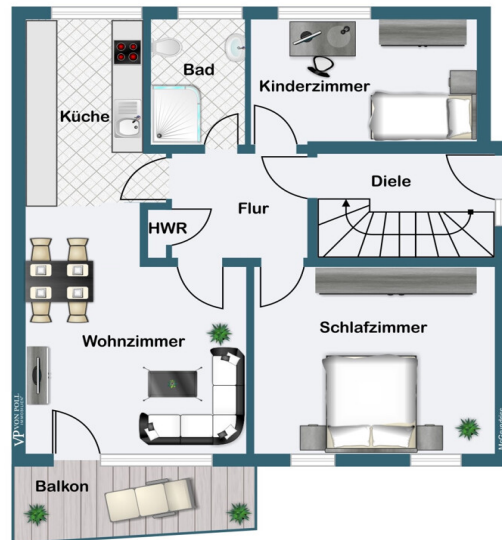
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 26202027 - 46483 Wesel

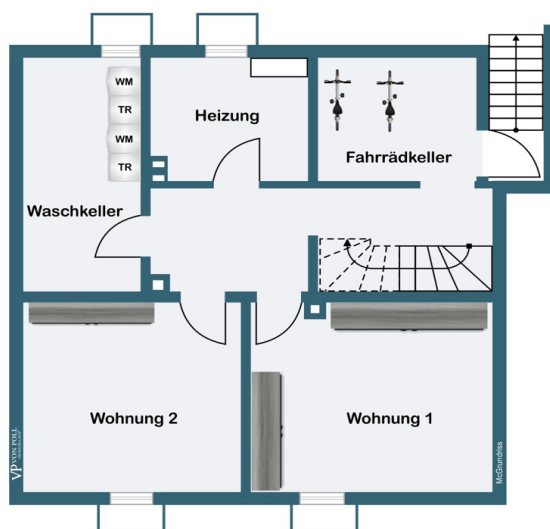
## Planos de planta



Erdgeschoss



Obergeschoss



**Kellergeschoss**

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26202027 - 46483 Wesel**

## Una primera impresión

Dieses modernisierte Zweifamilienhaus bietet Kapitalanlegern eine interessante Kombination aus guter Vermietbarkeit, flexibler Nutzungsstruktur und zeitgemäßer Ausstattung. Die Immobilie umfasst zwei separat nutzbare Wohneinheiten und eignet sich damit ideal für eine wirtschaftlich solide Vermietungsstrategie.

Die Wohnungsgrößen und Grundrisse sind marktgerecht und sprechen eine breite Mietzielgruppe an. In Verbindung mit der umfassenden Modernisierung – unter anderem mit Wärmepumpe, Fußbodenheizung und modernisierten Bädern – ergibt sich ein Objekt, das sowohl technisch als auch wirtschaftlich überzeugt.

Zusätzlichen Mehrwert bieten zwei Stellplätze sowie eine Garage, die separat vermietet werden können. Bei einer realistischen Ansatzmiete von 35 € je Stellplatz und 70 € für die Garage entsteht ein zusätzlicher Ertragsbaustein, der die Gesamtkalkulation für Kapitalanleger weiter verbessert.

Auch die erzielbare Wohnraummiete ist attraktiv: Eine Kaltmiete von ca. 11,00 € bis 12,50 € pro m<sup>2</sup> erscheint für dieses Objekt realistisch und macht die Immobilie besonders interessant für Anleger, die auf nachvollziehbare Mieterträge und nachhaltige Vermietbarkeit setzen.

Für eine fundierte Beurteilung der persönlichen Rendite- und Finanzierungssituation empfehlen wir ein Gespräch mit den Kollegen von VON POLL FINANCE. So lassen sich Finanzierung, Abschreibung (steuerliche Verteilung der Anschaffungskosten über mehrere Jahre) und individuelle Investitionsstrategie optimal aufeinander abstimmen.

Die Immobilie ist sofort verfügbar. Bei den Fotos handelt es sich nicht um KI-generierte Bilder sondern um Originalaufnahmen.

**Número de propiedad: 26202027 - 46483 Wesel**

## **Detalles de los servicios**

**Modernisiert:**

- Luft- / Wasserwärmepumpe in Verbindung mit Fußbodenheizung
- sanierte Wände und Decken
- Bodenbeläge neu
- Badezimmer saniert und Dusche ebenerdig
- Elektroinstallation
- Rohrleitungen erneuert
- neu angelegter Stellplatz

**Número de propiedad: 26202027 - 46483 Wesel**

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und dennoch gut angebundener Lage von Wesel. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung sowie einer gewachsenen Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien und weitere Dienstleistungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen sowie medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, sodass das Stadtzentrum von Wesel sowie umliegende Stadtteile bequem erreichbar sind. Zudem besteht eine schnelle Anbindung an die umliegenden Bundesstraßen und Autobahnen, wodurch auch Städte wie Duisburg, Oberhausen oder Düsseldorf gut erreichbar sind.

Für Freizeit und Erholung bieten sich die nahegelegenen Grünflächen und die Rheinpromenade an, die zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten einladen.

Insgesamt überzeugt die Lage durch eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Anbindung.

**Número de propiedad: 26202027 - 46483 Wesel**

## Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Sascha Mermann**

---

**Westend 27, 46399 Bocholt**

**Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0**

**E-Mail: [bocholt@von-poll.com](mailto:bocholt@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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