

## Einfamilienhaus in Wesel

**Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Wesel-Flüren!  
Renovierungsbedürftig.**



Objekt-Nr. MB-K5500

### Einfamilienhaus

Verkauf: **374.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Branetzki  
Telefon: 0281 16399116  
Mobil: 0163 3904664

46487 Wesel  
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1970	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	893,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	186,30 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	nach Absprache		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Traumhaus! Dieses charmante, renovierungsbedürftige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1970 bietet Ihnen auf großzügigen 186,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für individuelle Gestaltung und kreative Ideen. Mit insgesamt 6 Zimmern verteilt auf zwei Geschosse, eröffnet sich Ihnen hier eine Welt voller Möglichkeiten.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem einladenden Eingangsbereich, der direkt in das geräumige Wohn- und Esszimmer führt. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und bieten einen herrlichen Blick auf den großen, grünen Garten, mit viel Platz für Ihre persönlichen Gartenprojekte und Freizeitaktivitäten. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen, während die Kinder spielen oder Sie einfach die Natur genießen.

Die Küche, die ebenfalls im Erdgeschoss liegt, ist der perfekte Ort, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern und gesellige Abende mit Freunden und Familie vorzubereiten. Vom Wohnzimmer mit Kaminofen gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse, die ideal für Grillabende oder entspannte Frühstücke im Freien ist.

Im Obergeschoss erwarten Sie weitere geräumige Zimmer, die sich hervorragend als Schlafzimmer, Homeoffice oder Hobbyräume nutzen lassen. Die geschlossene Loggia, die von zwei Zimmer abgeht, lädt dazu ein, den Abend bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen und den Blick über den Garten zu genießen. Oder es wird zu einer zweiten Wohneinheit.

Die Garage und der Stellplatz bieten ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug und zusätzliche Lagermöglichkeiten. Das gesamte Haus ist leer und bereit, von Ihnen mit neuem Leben erfüllt zu werden.

Nutzen Sie die Chance, dieses vielseitige Objekt nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und ein Zuhause zu schaffen, das sowohl Rückzugsort als auch Ort der Begegnung ist. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und verwandeln Sie dieses renovierungsbedürftige Juwel in Ihr persönliches Paradies!

Aus Gründen der guten Lage des Treppenhauses und der Raumaufteilung, kann die Immobilie auch als Zweifamilienhaus genutzt werden.

## Ausstattung

Die Aufteilung ist wie folgt:

EG:

Treppenhaus

klassische Aufteilung mit Flur, der Zugang zu folgenden Räumen bietet:

- Küche mit Zugang zum Keller und Garage
- G-WC
- Wohnzimmer mit Kaminofen und Zugängen zur Terrasse mit Garten, zum Arbeitszimmer, dem Essbereich zum Wintergarten mit Kaminofen

OG:

- kleine Küche
- zweites G-WC mit Dusche

- großes Bad
- 3 Zimmer, wovon zwei einen Zugang zur Loggia haben

DG

- ein sehr großer nicht beheizter Raum ca. 70qm groß. Der Aufgang geht über ein Zimmer im OG mit Raumspartreppe

Keller:

1 großes Badezimmer mit Dusche, 2 Waschtischen und Wanne

1 Waschkeller

3 Kellerräume zur individuellen Nutzung

Ein Energieausweis liegt vor

Ölzentralheizung (Baujahr 1997)

Warmwasserversorgung über den Heizkessel

Kunststofffenster mit Rollläden

1 Tageslichtbad

2 G-Wc's

1 Bad im Keller

Oberböden:

Küche Fliesen

EG-Flur Fliesen

Bäder gefliest

Wohnzimmer Essbereich und Arbeitszimmer Parkettboden

der Wintergarten ist gefliest,

Terrasse ist gepflastert

Alle Räume im OG haben Teppichboden

Raum im Dachboden mit Laminat

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Sonstiges

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur vollständige Adressdaten inklusive einer Telefonnummer bearbeiten können. Die Käuferprovision in Höhe von 3,57 % aus dem Kaufpreis ist fällig bei Kaufvertragsunterzeichnung.



Natur, ideal für Familien und Naturliebhaber. Die Infrastruktur ist gut entwickelt: Es gibt Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten im näheren Umkreis.

Die Einwohnerstruktur ist vielfältig, mit einer Mischung aus Familien, älteren Menschen und jungen Berufstätigen. Verkehrstechnisch ist Flüren durch die B70 gut angebunden, die eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten ermöglicht. Zudem ist der öffentliche Nahverkehr durch Buslinien gewährleistet, die regelmäßige Verbindungen nach Wesel und in die Umgebung bieten. Die Nähe zur A3 und A57 sorgt für zusätzlichen Komfort für Pendler.

## **Courtage**

3.57 %

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	312,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Wohnzimmerblick 1

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Essbereich

# Exposé - Galerie



1.OG großes Schlafzimmer



Dachbodenblick 1



# Exposé - Galerie



Kellerraum



Kellerraum

# Exposé - Galerie



Heizungskeller



1.OG Loggia