



Immobilienexposé  
**Reserviert!!! Ruhig gelegenes Einfamilienhaus**  
**in Wesel**

Objekt-Nr.:  
20040-2278




## Haus zum Kauf


Reserviert!!! Ruhig gelegenes Einfamilienhaus in Wesel

**Kaufpreis**  
299.900 €

 **87 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche (ca.)

 **3,50**  
Zimmer

 **391 m<sup>2</sup>**  
Grundstück (ca.)

 **80 m<sup>2</sup>**  
Nutzfläche (ca.)

 **1971**  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	299.900 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3.57 %	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	20040-2278	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplätze	1
	Garagenanzahl	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	87 m <sup>2</sup>
	Zimmer	3,50
	Nutzfläche (ca.)	80 m <sup>2</sup>
	Grundstück (ca.)	391 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	nach Absprache
	Provisionspflichtig	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1971

Sonstige

Heizungsart

Zentralheizung

## Beschreibung

Familien sind hier richtig, es gibt genug Platz für alle. Und wenn die Kinder aus dem Haus sind, lassen sich diese vier Wände ohne Probleme in ein komfortables und bequemes Zuhause für die kommenden Jahre umwandeln.

Das Haus steht in Wesel-Flüren in einer kleinen Sackgasse. Hier ist es sicher vor durchfahrenden Autos. Und genau deshalb müssen Eltern auch keine Angst um ihre Kinder haben. Sie lassen sie unbesorgt draußen miteinander spielen. Das Richtige für Sie und Ihre Familie?

Der Bungalow hat Platz in 3,5 Zimmern, die sich auf rund 87 m<sup>2</sup> Wohnen verteilen. Dazu kommt genügend Platz zum Verstauen und andere Ideen, im Fachjargon so schön Nutzfläche genannt. Wie Sie diesen zusätzlichen Raum nutzen wollen, dafür haben Sie sicherlich Ihre ganz eigenen Ideen.

Zum Haus gehört eine Garage.

Ihr Wagen parkt auf dem Stellplatz mit Platz für einen großen Familien-SUV.

Sie mögen grün, nicht wahr, sonst würden Sie gar nicht hierher wollen? Die jetzigen Eigentümer haben auf Grün gesetzt: viel pflegeleichter Rasengarten, der aber offen für Ihre bunten Fantasien ist.

Augenblick mal! Schauen Sie: nichts als Gegend! Unendlicher Blick über weite Felder und Wiesen.

Wollen wir jetzt in das Wohnzimmer gehen? Große Fenster für reichlich Tageslicht, im klassischen Schnitt für ein bequemes Wohnsofa, auf dem Sie den Tag gemütlich ausklingen lassen.

Wann kommt der Sommer? Eine Frage, die Sie sich mit Blick auf Ihre schöne Sonnenterrasse bestimmt jedes Jahr aufs Neue stellen werden.

Zum Kochen gehts nebenan in die Küche. Genügend Platz, für man (oder frau) an Gerätschaften.

Die Ausstattung dieses Bungalows und seiner insgesamt 3,5 Zimmer ist solide und ermöglicht es Ihnen, nicht zuletzt wegen des absolut realistischen Kaufpreises, Ihre eigenen Ideen von Wohnwohlgefühl umzusetzen.

Die zwei Bäder, eines davon mit zusätzlicher Wanne, sind klassisch gestaltet, eins hat Tageslicht. Unser Tipp: Unterbauschränke unterm Waschbecken schaffen zusätzlich Platz. Tipp: LED-Lichtbänder, z.B. auf der Ablage/Decke/Wannenumrandung/ schaffen spannende Akzente.

Zusätzlich gibt es kleines Gäste-WC, immer praktisch zu haben.

## Ausstattung

Fenster und diebstahlhemmende Haustür aus ca. 1998. 3-fach-verglaste Fenster und Terrassentür im Wohnbereich, elektrische Rollos im gesamten Haus

Ölheizung von Viessmann, Heizkessel aus 2003

Garage mit elektrischem Garagentor aus 2007

Oberböden: Fliesen, Vinyl

Duschbad und separates WC im Erdgeschoss

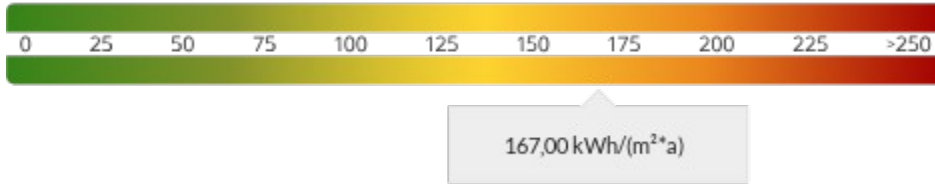
Wannenbad im Kellergeschoss

überwiegend beheizbarer Keller

## Lage

Unser schnuckeliges Haus befindet sich auf großem Grundstück in ruhiger Lage am Ende einer Sackgasse und in direkter Nähe des Auesees mit Blick ins Grüne. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Kindergärten und Schulen gibt es ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Verkehrstechnisch gut angebunden an die B473 und A3 und auch zum Bahnhof in Wesel ist es nicht weit.

## Energiebedarfsausweis



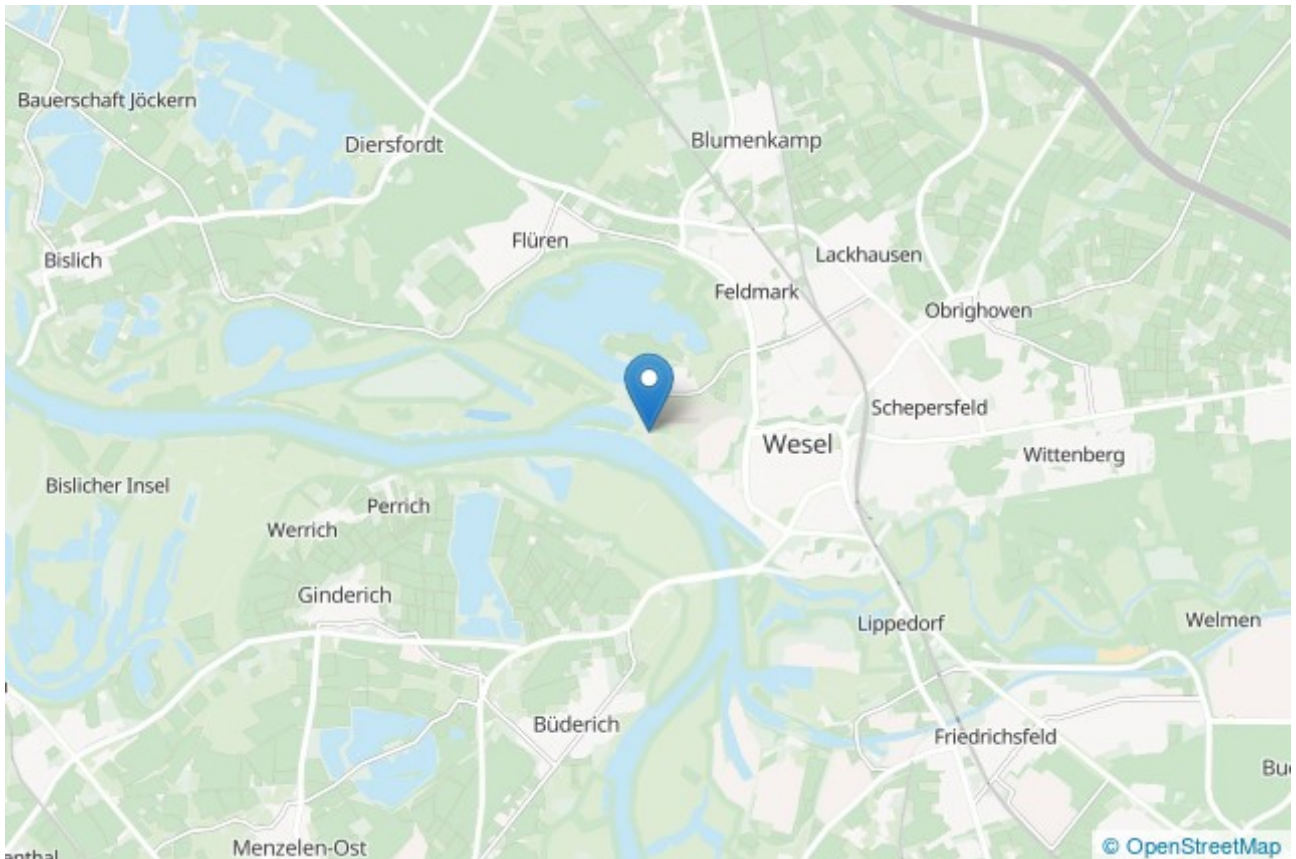
<b>Endenergiebedarf</b>	167 kWh/(m²*a)
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Öl
<b>Energieeffizienzklasse</b>	F
<b>Gültig bis</b>	13.07.2032

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Wolfram Büren
<b>Telefon</b>	02838-7767737
<b>Ort</b>	47665 Sonsbeck
<b>E-Mail</b>	info@ihr-niederrhein-makler.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.hoffmann-ivd.de">https://www.hoffmann-ivd.de</a>

## Lage und Umgebung

46487 Wesel - Flüren









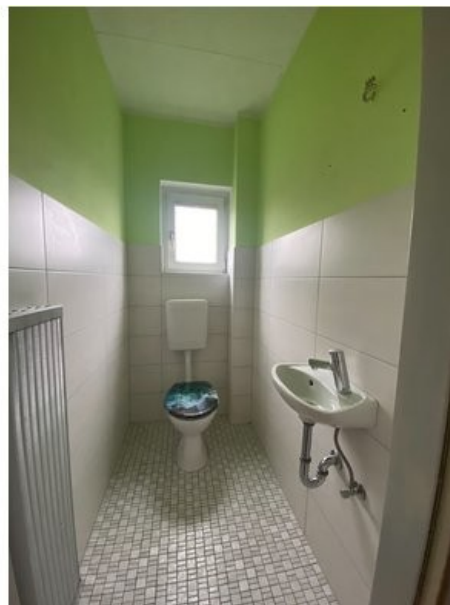
Frontansicht











Kellergeschoss



Kellergeschoss

Erdgeschoss



Erdgeschoss

