



Haus

FLÜREN! Ein beliebter Wohnort

**Objekt-Nr.:
20048-3422**

Haus zum Kauf

in 46487 Wesel-Flüren





Details

Preise	Kaufpreis	235.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓
	Haustiere erlaubt	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 86 m²
	Zimmer	4,5
	Nutzfläche	ca. 27 m²
	Grundstücksfläche	ca. 185 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1974
	Kategorie	Standard
	Zustand	teil/vollrenovierungsbe- dürftig
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Schlafzimmer	3
	Badezimmer	1
	Wohneinheiten	1
	Balkone	2.007
	Terrassen	1
Ausstattung	Küche	Einbauküche
	Kabel/Sat-TV	✓



Rolladen	✓
Wasch/Trockenraum	✓

Beschreibung

Auf rund 86 qm Wohnfläche verbindet dieses Haus alles was Gemütlichkeit ausmacht. Das kleine aber feine Reihenmittelhaus wurde 1974 in 2-geschossiger Massivbauweise mit Flachdach erbaut. Die Immobilie befindet sich einem ruhigen Stichweg, eingebettet in guter Nachbarschaft. Aufgrund des Alters der Eigentümer wird hier verkauft. Sie erwerben sozusagen aus erster Hand. Badezimmer sowie Gäste - WC wurden Mitte der 2000er erneuert. Die Kunststoff- ISO- Fenster wurden teilweise Mitte der 90er erneuert sowie in 2001. Das großzügige Schiebeelement im Wohnzimmer wurde ebenfalls im Jahr 2001 erneuert. Der pflegeleichte Garten ist gen Süd- Westen ausgerichtet. Eine perfekte Sonnenlage! Beheizt wird Ihr neues Domizil über eine Erdgastherme aus 2002. Im Obergeschoss (gerade Wände) befinden sich insgesamt 3 Schlafzimmer sowie das Tageslichtbad mit Dusche. Das Elternzimmer ist mit Balkon ausgestattet. Pluspunkt ist sicherlich die Vollunterkellerung sowie die praktische Kelleraußentreppe. Fazit: Ein Haus mit geringen Nebenkosten in guter Nachbarschaft!

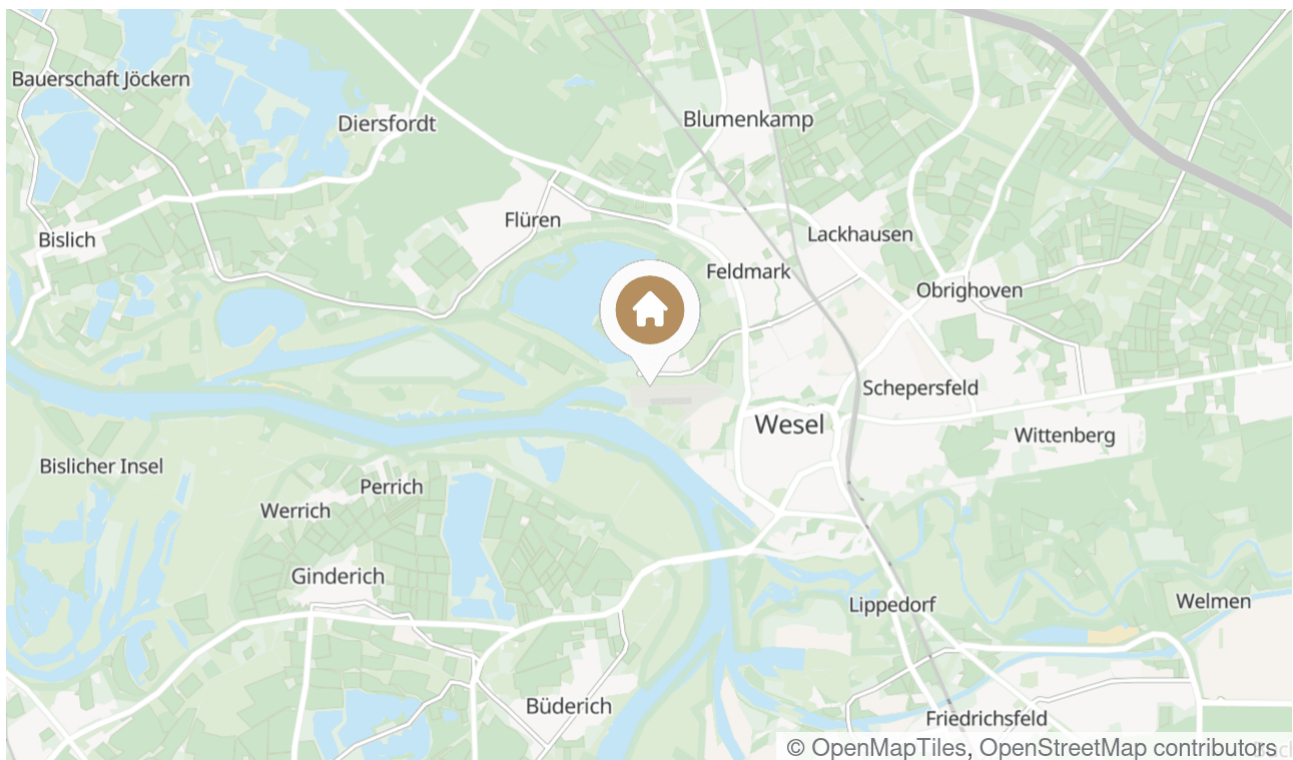
Ausstattung

° 2- geschossige Massivbauweise ° Flachdach ° Erdgasheizung aus 2002 ° Durchlauferhitzer für Warmwasseraufbereitung ° teilweise Fenster Mitte der 90er Jahre modernisiert sowie 2001 ° Gäste- WC sowie Bad in 2007 erneuert ° Badezimmer mit bodentiefer Dusche ° Oberböden teilweise Naturstein, Estrich ° Innentüren Holz ° separate Küche ° vorhandene Einbauküche kann übernommen werden ° SAT Schüssel ° Schiebe- Element im Wohnzimmer zwecks Austritt Garten ° pflegeleichter Garten in Südlage ° Vollunterkellerung ° Kelleraußeneingang ° Sie erwerben vom Erstbesitzer!

Lage & Umgebung

46487 Wesel-Flüren

46487 Wesel-Flüren Der Ortsteil Flüren gilt als ruhig und familienfreundlich. Wer Wert auf etwas mehr Abstand von Verkehr und Lärm legt, profitiert hier. Flüren hat eine gute Anbindung an Grünräume; z. B. Wälder, Quakenacker, Auwiesen, Waldstadion Flüren, Spiel- und Sportmöglichkeiten im Freien. Für Menschen, die gerne draußen sind oder Spaziergänge machen wollen, ist das ein Plus. Für Familien sehr geeignet, da gute Anbindung zu Kitas, Grundschule, ÖPNV. Es gibt Kindertagesstätten z. B. die katholische Kita St. Nikolaus in Flüren oder Waldkindergarten mit flexiblen Betreuungszeiten und mehreren Gruppen. Auch Sportangebote sind vorhanden (Tennisverein, Fussball- Verein etc.) Der Flürener Marktplatz ist fußläufig erreichbar. Hier findet 2 mal wöchentlich Frischemarkt statt. Rund um den Marktplatz gibt es Banken, Physiopraxis, Bäckereien, Supermarkt, Post, Eiscafé, Apotheke sowie ein Restaurant und Schnellimbiss. Gute Busanbindung nach Wesel bzw. Rees gegeben.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

17.09.2035

Ausstellungsdatum

17.09.2025

Endenergiebedarf

226 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

G

Baujahr

1974

Wesentlicher Energieträger

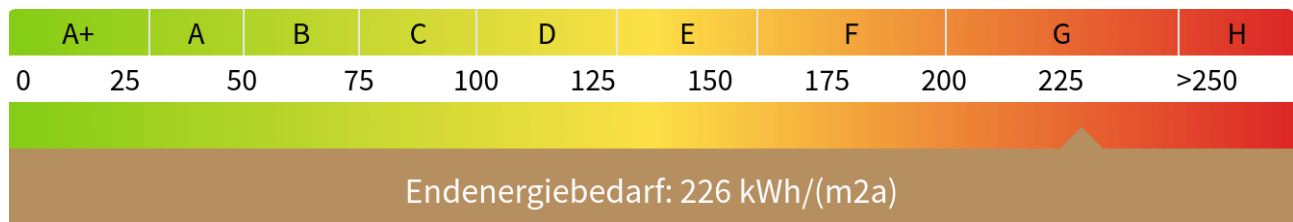
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





Gartenansicht



Frontansicht



Rückansicht



Sonnen- Terrasse



Diele/ Flur/ Eingang



Wohn-/ Esszimmer



Austritt Sonnenterrasse



Viel Platz im Wohnbereich



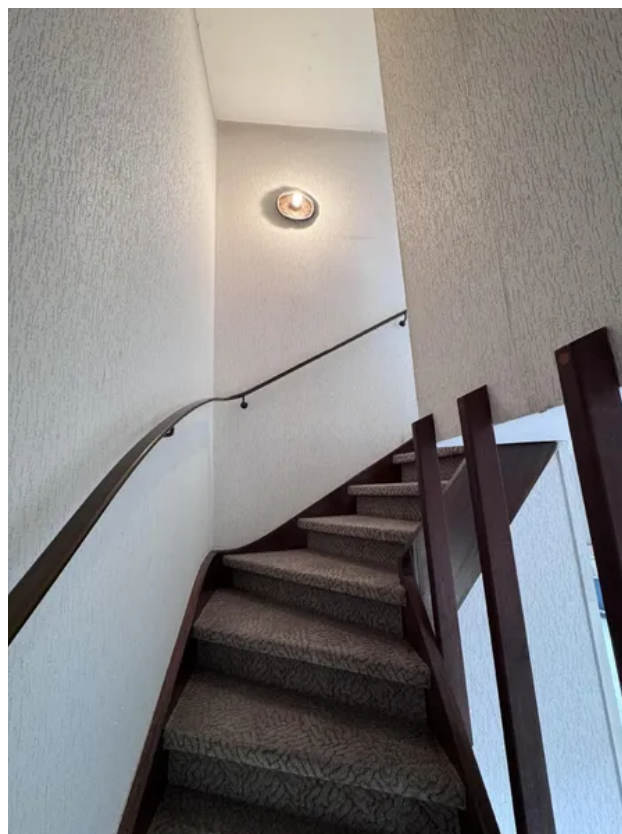
Gäste- WC



Separate Küche



...mit Einbauküche



Holzterpe zum Obergeschoß



Badezimmer Obergeschoss



...mit großer Dusche



Elternzimmer mit Balkon



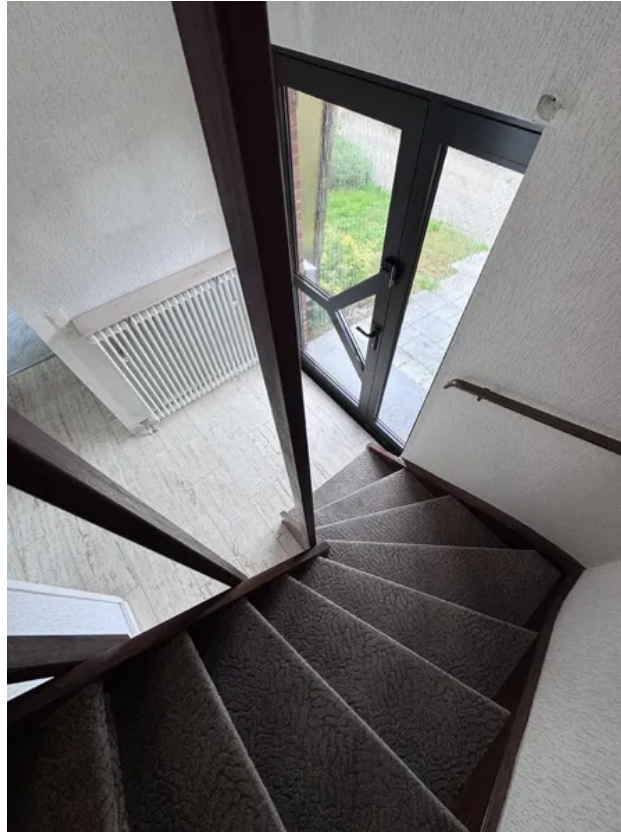
Aussicht vom Balkon



Blick Balkon in den Garten



Schlafzimmer



Treppe Blick Haustür

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

