



Haus

Ein Haus für die ganze Familie in WES-Flüren

**Objekt-Nr.:
20048-3421**

Haus zum Kauf

in 46487 Wesel-Flüren





Details

Preise	Kaufpreis	349.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓
	Seniorenerecht	✓
	Haustiere erlaubt	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 221 m²
	Zimmer	7
	Nutzfläche	ca. 24 m²
	Grundstücksfläche	ca. 326 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1968
	Kategorie	Standard
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Schlafzimmer	5
	Badezimmer	2
	Wohneinheiten	2
	Balkone	1
	Terrassen	1
Ausstattung	Küche	Einbauküche
	Kabel/Sat-TV	✓



Kamin	✓
Rolladen	✓
Wasch/Trockenraum	✓
Abstellraum	✓

Stellplätze

Freiplatz

Anzahl

1

Garage

Anzahl

1

Beschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Doppelhaus mit zwei Wohneinheiten in bevorzugter Wohnlage von Wesel-Flüren. Das im Jahr 1968 errichtete Gebäude wurde im Laufe der Jahre teilweise renoviert und modernisiert. Es bietet insgesamt ca. 220 m² Wohnfläche verteilt auf 3 Etagen, nämlich Erdgeschoss, Obergeschoss sowie das ausgebaute Dachgeschoss. Das pflegeleichte Grundstück hat eine Größe von ca. 326 m² und ist von der Eerdgeschosswohnung aus begehbar. Die Wohnung im Obergeschoss hat eine großzügige Dachterrasse. Dank der Aufteilung eignet sich das Haus sowohl für Kapitalanleger, die zwei Einheiten vermieten möchten, als auch für Familien, die generationsübergreifend wohnen möchten. Auch kann man hier Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen. Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über eine praktische, ca. 9 m lange Garage, die sich direkt am Haus befindet. Beheizt wird das Haus über zwei getrennte Gas bzw. Warmluft-Gebläseheizungen. Fazit: Ein Haus- unendlich viele Wohnmöglichkeiten! Achtung Grundrissänderung: Im Erdgeschoss erreicht man lediglich über den Flur die Diele. Es existiert kein Zugang mehr vom Haus in das Wohnzimmer.



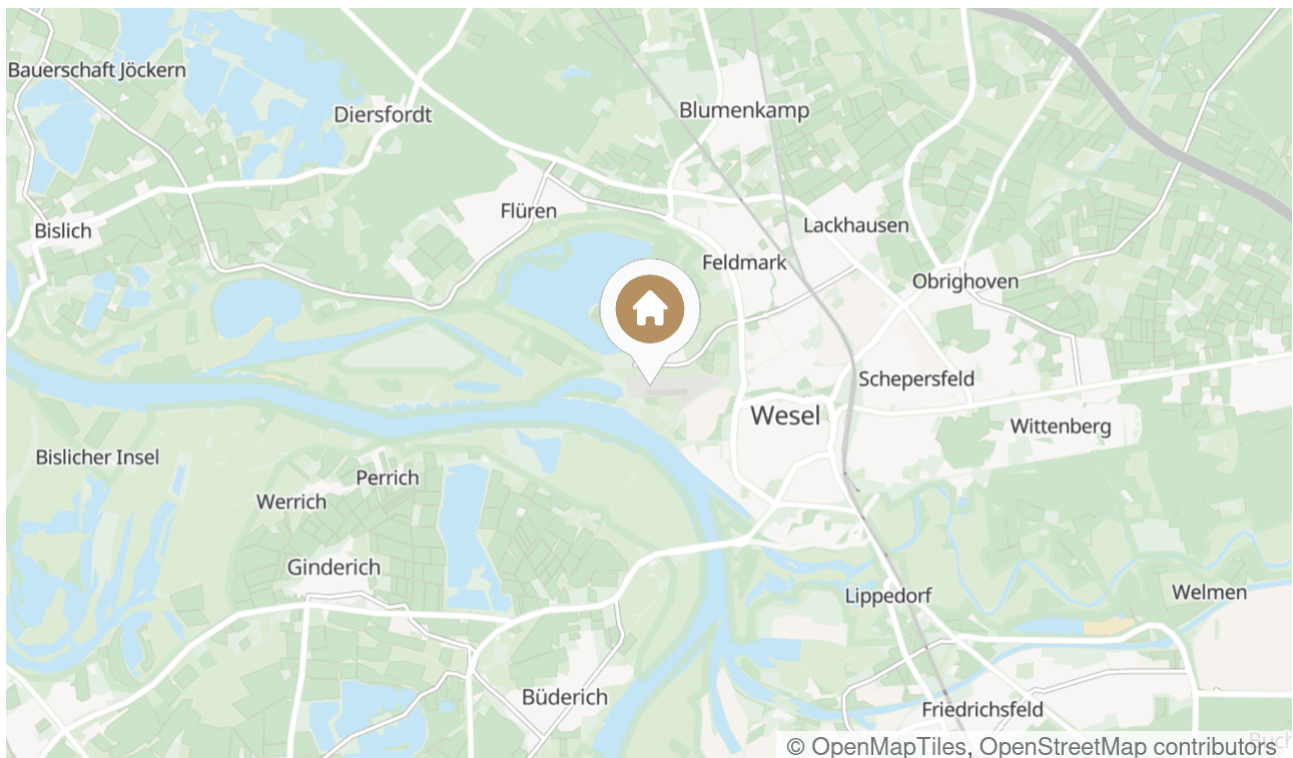
Ausstattung

° 2 Einheiten ° Kachelofen im Obergeschoss (momentan ohne Funktion) ° teilweise Rollläden ° teilweise Fenster in 2003 erneuert ° Warmluft- Gebläse- Heizung über Gas aus 2003 (Wohneinheit Obergeschoss) ° großzügige Dachterrasse im Obergeschoss mit hochwertigem Edelstahlgeländer ° Oberböden teilweise Laminat ° Badezimmer im Dachgeschoss in 2003 erneuert mit Dusche und Badewanne ° Glasfaser vorhanden ° 9 m große Garage am Haus ° Niedrig- Brennwert- Therme über Gas (aus 2003) ° separate Gaszähler und separate Stromzähler ° Einheit im Erdgeschoss mit Einbauküche aus 2014 ° Vollunterkellerung ° Einheit im Erdgeschoss mit Gartennutzung

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. das 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 Nähe zu Kitas, Grundschule, ÖPNV. Es gibt Kindertagesstätten z. B. die katholische Kita St. Nikolaus in Flüren, mit flexiblen Betreuungszeiten und mehreren Gruppen. Auch Sportangebote sind vorhanden (Tenniserein, Waldstadion etc.) Direkt neben dem Haus gibt es einen schönen Kinderspielplatz. 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. Gute Busanbindung nach Wesel bzw. Rees.



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

5.11.2035

Ausstellungsdatum

05.11.2025

Endenergiebedarf

199 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

G

Baujahr

1968

Wesentlicher Energieträger

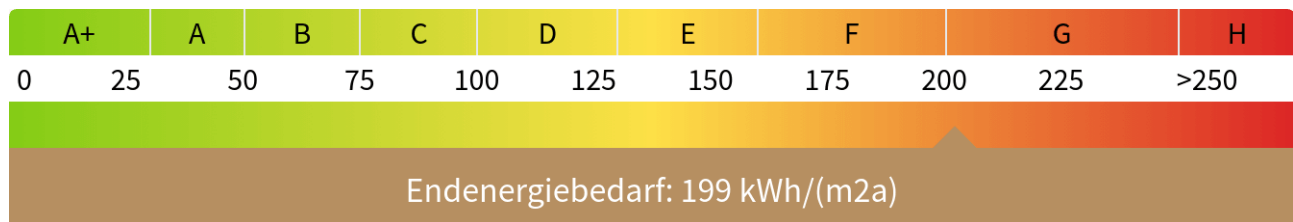
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Etagenheizung





Hinten



Rückansicht



Hausansicht



Gäste-WC obere Wohnung



Gäste-WC obere Wohnung



Offene Küche obere Wohnung



Offene Küche obere Wohnung



Essbereich obere Wohnung



Wohnzimmer obere Wohnung



Essbereich obere Wohnung



Badezimmer obere Wohnung



Badezimmer obere Wohnung



Büro obere Wohnung



Büro obere Wohnung



Schlafzimmer obere Wohnung



Schlafzimmer obere Wohnung



Badezimmer obere Wohnung



Küche untere Wohnung



Essbereich untere Wohnung



Wohnzimmer untere Wohnung



Schlafzimmer untere Wohnung

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

