



Haus

**Gesuchte Wohnlage Flüren!
Walmdachbungalow mit
Doppelgarage in Auesee- Nähe**

**Objekt-Nr.:
20048-3442**

Haus zum Kauf

in 46487 Wesel-Flüren





Details

Preise	Kaufpreis	325.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 101 m²
	Zimmer	4,5
	Nutzfläche	ca. 26 m²
	Grundstücksfläche	ca. 557 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1972
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Schlafzimmer	3
	Badezimmer	1
	Wohneinheiten	1
Ausstattung	Küche	Einbauküche
	Rolladen	✓
	Gäste-WC	✓
	Wasch/Trockenraum	✓



Stellplätze

Garage	Anzahl
	1

Beschreibung

Der einseitig angebaute Bungalow aus dem Baujahr 1972 präsentiert sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage von Wesel-Flüren. Das Objekt eignet sich ideal für best Ager, die komfortables Wohnen auf einer Ebene schätzen, ebenso wie für Familien mit Teenager, die die zusätzliche Fläche im Souterrain optimal nutzen können. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 101 m² im Erdgeschoss sowie ca. 26 m² Nutzfläche im Souterrain, die vielseitig als Arbeits-, Hobby- oder Jugendbereich gestaltet werden kann. Das Haus ist einseitig angebaut und bietet gleichzeitig viel Privatsphäre. Das Grundstück umfasst ca. 557 m² und überzeugt durch seine sonnige Ausrichtung sowie seine Größe und Privatsphäre. Direkt angrenzend zum Haus befindet sich eine überlange Garage mit Sektionaltor. Das Haus wird beheizt über eine zentrale Erdgasheizung aus 1990. Die interessante Immobilie wurde zuletzt 2012 renoviert. Die Innentüren wurden dabei erneuert. Die Oberböden wurden teilweise geändert. Das Treppengeländer wurde ausgetauscht. Die Terrassentür wurde vor 3 Jahren erneuert. Fazit: Ein Haus mit viel Potenzial in gefragter Wohnlage! Facts: ° einladender Eingangsbereich / Diele ° großzügiges Wohn-/ Esszimmer mit schönem Blick in den Garten ° überdachte Südterrasse direkt vom Wohnzimmer aus erreichbar ° separater Küchenbereich mit moderner Einbauküche ° Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster ° Souterrain: großer, heller Raum mit Blick in den Garten ideal für Teenager, Homeoffice, Hobby oder Gäste Ein ideales Umfeld für Genießer, Gartenfreunde oder Familien.

Ausstattung

° Alu- ISO- Fenster (Baujahr) mit Rollläden - nur in der Küche Fenster Kunststoff-ISO NEU ° Erdgasheizung von 1990 ° Oberböden teilweise Echtholzparkett Eiche hell, Vinylböden modern ° moderne Einbauküche kann bei Bedarf gerne übernommen werden ° Innentüren weiß 2012 ° überlange Garage mit Sektionaltor direkt am Haus ° Pumpe für Brunnenwasser (Gartenbewässerung)



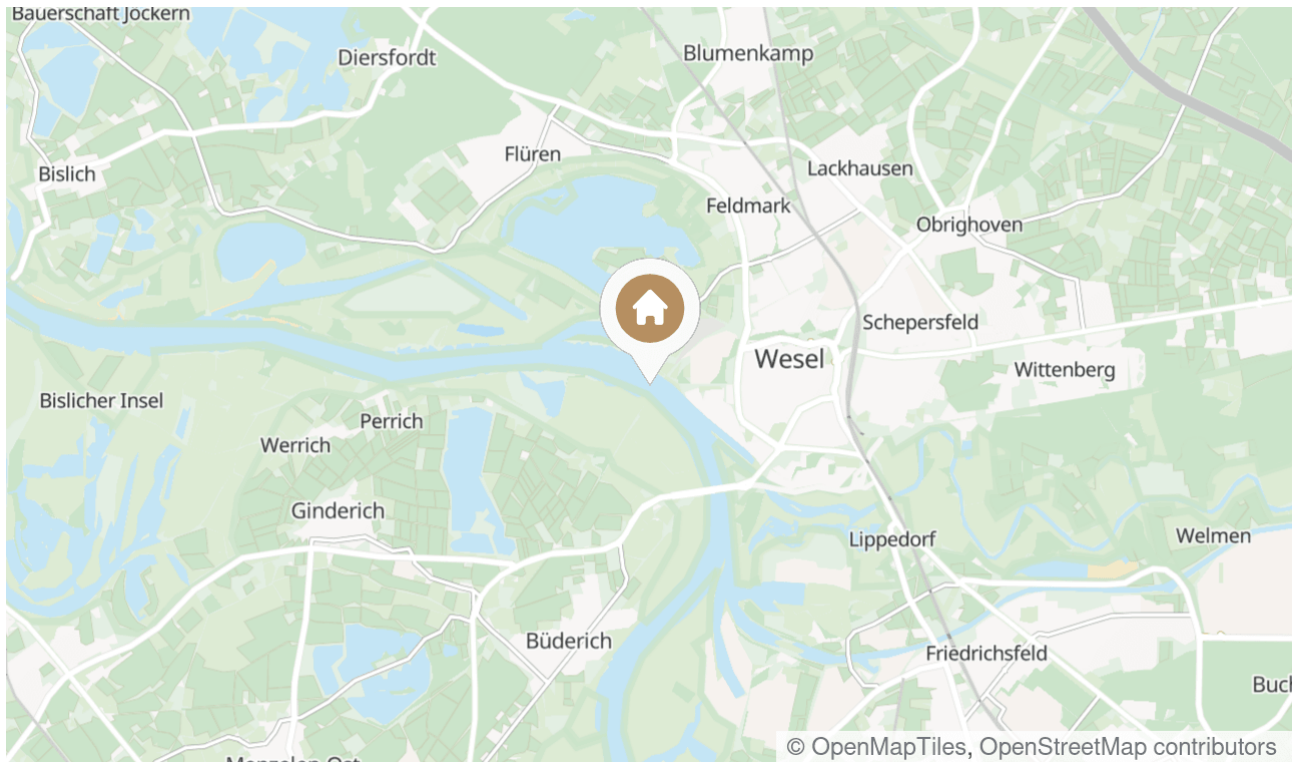
° begehbarer Spitzboden (zusätzliche Abstellfläche)- nicht ausgebaut ° weiteres Zimmer im Souterrain (optimal als Büro, Gästezimmer o.ä.) mit Gartenblick ° sonniges Grundstück in Südlage mit altem Baumbestand ° sonnige, überdachte Terrasse ideal für gemütliche Nachmittage und lange Sommerabende ° großzügiges Gartenhaus perfekt für Hobby, Stauraum oder Gartenwerkzeuge



Lage & Umgebung

46487 Wesel-Flüren

Dieser Bungalow befindet sich in einer ruhigen, gepflegten Wohnstraße mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Straße ist wenig befahren und daher ideal wenn Sie Ruhiges Wohnen suchen. Die Nachbarschaft gilt als familienfreundlich, mit vielen Grünflächen und kurzen Wegen ins Freie. Dieser Bungalow ist auch besonders attraktiv für best ager, die Wert auf Ruhe, Komfort und eine gute Infrastruktur legen. Die ebenerdige Wohnform und die gepflegte Umgebung bieten ein angenehmes, entspanntes Wohngefühl. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Auesee, Spielplätze, weitläufige Felder und Spazierwege, die auch für Fahrradtouren attraktiv sind. Kindergärten und Grundschule sind in Flüren fußläufig erreichbar. Weiterführende Schulen liegen in Wesel- Feldmark (Schulzentrum Nord) und sind ebenfalls unkompliziert per Fahrrad bzw. ÖPNV erreichbar. Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist familiengerecht: Supermärkte, Bäckereien und kleinere Geschäfte liegen nur kurze Gehminuten entfernt. Auch ärztliche Versorgung, Apotheken und Sportvereine sind gut vertreten. Wesels Innenstadt bietet zusätzlich vielfältige Freizeitangebote, von Schwimmbädern über Vereine bis hin zu kulturellen Veranstaltungen. Gute Verkehrsanbindung zur BAB 3 Richtung Oberhausen/ Köln bzw. Arnheim.



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

21.11.2035

Ausstellungsdatum

21.11.2025

Endenergiebedarf

348 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

H

Baujahr

1972

Wesentlicher Energieträger

Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





Rückansicht



Kleine Oase im Garten



Alter Baumbestand im Garten



Garten



Frontansicht



Eingangsbereich/ Diele



Willkommen Zuhause



Gemütlicher Wohnbereich



...mit Essbereich



Viel Platz zum Leben



Separate Küche



Einbauküche kann übernommen werden



Elternzimmer



...mit Blick in den Garten



Treppe zum Kellergeschoss



Zimmer im Souterrain



Straßenansicht



Kleine Garten- Oase

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

