



Haus

**Ein besonderes Schmuckstück
mit 2 Wohneinheiten und
Doppelgarage in Wesel**

**Objekt-Nr.:
20048-3436**

Haus zum Kauf

in 46487 Wesel-Feldmark





Details

Preise	Kaufpreis	585.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓
	Modernisierungen	2022
	Seniorengerecht	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 264 m²
	Zimmer	5,5
	Nutzfläche	ca. 80 m²
	Grundstücksfläche	ca. 1.661 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1978
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Schlafzimmer	6
	Badezimmer	3
	Wohneinheiten	2
	Balkone	2
	Terrassen	1
	Küche	Einbauküche
Ausstattung	Kabel/Sat-TV	✓
	Kamin	✓



Rolladen	✓
Gäste-WC	✓
Sauna	✓
Wasch/Trockenraum	✓
Dachboden	✓
Abstellraum	✓

Stellplätze

Garage

Anzahl

2

Beschreibung

In naturnaher und gewachsener Wohnlage von Wesel - Feldmark präsentiert sich dieses großzügige freistehende Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1978 (Ursprung Erdgeschoss 1947 als Siedlungshaus) auf einem traumhaften, ca. 1.661 m² großen parkähnlichen Grundstück mit altem Baumbestand, Nähe des Wellnesshotels Am Tannenhäuschen. Das massiv errichtete Wohnhaus bietet zwei abgeschlossene Wohneinheiten, ideal für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Vermieten oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die Erdgeschosswohnung beeindruckt durch ihren großzügigen Wohn- und Essbereich mit rund 57 m² und einem gemütlichen Kamin, der an kälteren Tagen für eine wohlige Atmosphäre sorgt. Von hier aus genießen Sie einen herrlichen Rundumblick in den eigenen Garten mit altem Baumbestand. Der Grundriss Erdgeschoss umfasst: Eingangsbereich mit Garderobe Gäste- WC Separate Küche mit Ausgang in den Garten Elternschlafzimmer mit Bad en suite (modernisiert 2023) Zwei Kinderzimmer/ Arbeitszimmer/ Gästezimmer Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kamin und Zugang zur Terrasse Aufteilung Dachgeschoss: Kinderzimmer/ Büro Garderobe Gäste- WC Badezimmer Elternzimmer mit Ausgang Balkon Separate Küche mit Ausgang Balkon Wohnbereich mit Zugang Dachterrasse Aufteilung Kellergeschoss Arbeitszimmer Waschküche mit Kelleraußeneingang Heizungsraum Weinkeller



Sauna mit Dusche und WC Partykeller Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über eine Doppelgarage sowie mehrere Stellplätze auf der Zufahrt. Beheizt wird die Immobilie energieeffizient über eine moderne Sole-Wasser-Wärmepumpe von Viessmann (Baujahr 2022). Kombinierbar mit Ölhybrid (Ölheizung aus 2011) Vorteile der Sole- Wasser-Wärmepumpe (Viessmann): °sehr energieeffizient und umweltfreundlich °geringe Betriebskosten ° langlebiges System ° leiser Betrieb, kein Außengerät ° für 1kwh Strom erhält man etwa 4-5 kwh Heizenergie Fazit: Ein charmantes, gepflegtes Zweifamilienhaus mit moderner Technik, großzügigem Platzangebot und traumhaftem Grundstück ideal für alle, die Wert auf Individualität, Natur und Flexibilität in der Nutzung legen.

Ausstattung

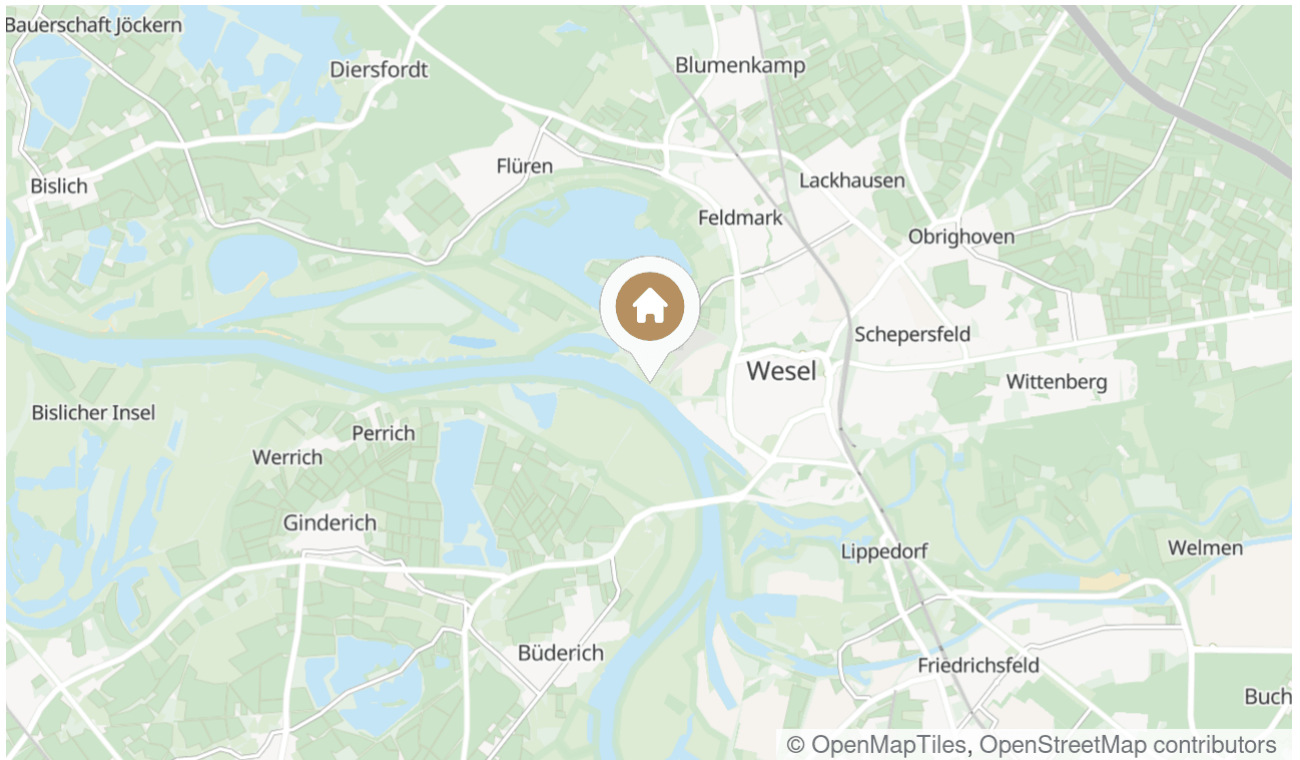
° zwei abgeschlossene Einheiten- kann auch als zwei separate Wohnungen verkauft werden (zwei Wohnungsgrundbücher liegen vor) ° Massivbauweise ° Doppelgarage ° Kernsanierung in 1978/ 79 ° Sole- Wasser- Wärmepumpe aus 2022 kombinierbar mit Ölhybrid (Ölheizung aus 2011) ° Fußbodenheizung ° 2-fach verglaste Fenster ° teilweise elektrisch bedienbare Rollläden ° Seltenheit: ca. 58 qm Wohnzimmer mit wunderschönen Gartenblick ° Vollunterkellerung ° Sauna mit WC und Dusche im Keller ° voll ausgestatteter Partykeller ° zusätzliches Büro im Souterrain ° Echtholztreppe zum Dachgeschoss ° die Wohnung im Dachgeschoss verfügt über Dachterrasse und Balkon ° Einbauküche im Erdgeschoss inklusive ° Dachgeschosswohnung ohne Einbauküche ° beide Bäder in 2003 modernisiert (bodentiefe Duschen) ° hochwertiger Parkettboden im Wohnbereich ° gemütlicher Kamin im Wohnbereich der Erdgeschosswohnung ° parkähnliches Grundstück mit altem Baumbestand



Lage & Umgebung

46487 Wesel–Feldmark

46487 Wesel. Das Haus liegt in einer ruhigen Spielstraße bzw. Sackgasse, nicht unweit vom bekannten Hotel Am Tannenhäuschen in Wesel. Die Umgebung zeichnet sich durch ruhiges Wohnen in Stadtnähe aus – ideal für Familien mit Kindern und für berufstätige Personen. Diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und Dienstleister sind in kurzer Zeit erreichbar – was Ihren Alltag erleichtern wird. Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich direkt vor Ort – eine solide Voraussetzung für Familien mit Kindern. Berufstätige profitieren von einer guten Verkehrsanbindung: Wesel als Stadt bietet Anschlussmöglichkeiten sowohl in die Region als auch darüber hinaus wie z.B. nach Dinslaken, Oberhausen, Duisburg, Düsseldorf oder auch Nachbarland Niederlande. Gleichzeitig bietet die Wohnlage eine ruhigere Atmosphäre – weg vom hektischen Zentrum, sodass auch Erholung und Familienleben angenehm gestaltet werden können. Rund um den Standort des Hauses finden sich zahlreiche Freizeit- und Naturangebote, sodass sowohl Ihre Kinder als auch Sie ihre Freizeit aktiv gestalten können. Familien können Ausflüge, Spaziergänge oder Spiel- und Sportaktivitäten in der Nähe genießen – die Kombination von Wohn- und Naturumfeld stimmt (siehe Eislaufcenter, Tennisclub SUS, Fussballverein, Schwarzes Wasser, Auesee, Rhein etc.) Für Berufstätige ergibt sich der Vorteil, dass Erholung und Freizeitgestaltung nicht weit entfernt sind – ein wichtiger Faktor für Balance in Ihrem Alltag. Auch Hundebesitzer sind schnell zu Fuß im angrenzenden Waldstück am Tannenhäuschen, um die tägliche Gassirunde ohne Stress zu bewältigen. Gute ÖPNV- Verbindung gegeben: Bushaltestelle fußläufig erreichbar.



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

13.11.2035

Ausstellungsdatum

13.11.2025

Endenergiebedarf

44 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

A

Baujahr

1978

Wesentlicher Energieträger

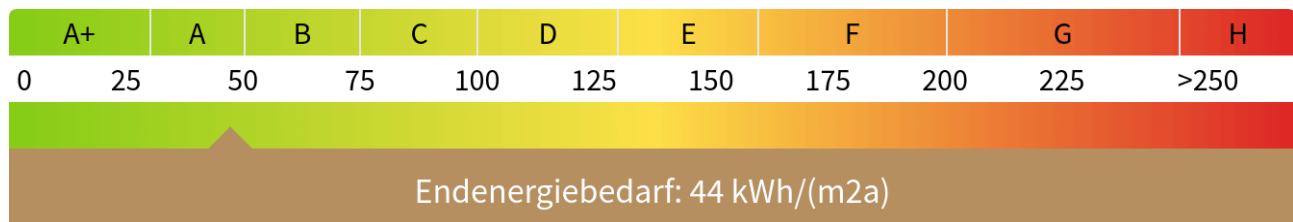
Erdwärme

Befeuerungsart

Erdwärme mit Wärmepumpe

Heizungsart

Fußbodenheizung





Gartenansicht



Parkgrundstück



...mit viel Natur



Einfahrt zum Haus



Hauseingang / Diele



Großzügiges Wohnzimmer



..mit viel Platz



Gemütlicher Kamin



Geselliger Essbereich



Blick Flur Richtung Ess-/ und Wohnbereich



Separate Küche



...mit Austritt Terrasse



Modernisiertes Badezimmer



mit bodentiefer Dusche und Wanne



Elternzimmer mit Zugang Garten+ Bad



Treppenhaus zum Dachgeschoss



Diele Dachgeschoss



Wohnzimmer mit Dachterrasse



Modenes Gäste- WC



separate Küche mit Balkon



Schickes neuwertiges Bad



...mit bodentiefer Dusche + Fenster

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

