Baufi-Invest Immobilienmakler, Finanzierungen, Versicherungen, Wesel

Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Wesel-Flüren! Renovierungsbedürftig.

MB-K5500	1960	186 m²	893 m²	6
Objektnummer	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

Willkommen in Ihrem zukünftigen Traumhaus! Dieses charmante, renovierungsbedürftige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1970 bietet Ihnen auf großzügigen 186,3 m² Wohnfläche viel Platz für individuelle Gestaltung und kreative Ideen. Mit insgesamt 6 Zimmern verteilt auf zwei Geschosse, eröffnet sich Ihnen hier eine Welt voller Möglichkeiten.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem einladenden Eingangsbereich, der direkt in das geräumige Wohn- und Esszimmer führt. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und bieten einen herrlichen Blick auf den großen, grünen Garten, mit viel Platz für Ihre persönlichen Gartenprojekte und Freizeitaktivitäten. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen, während die Kinder spielen oder Sie einfach die Natur genießen.

Die Küche, die ebenfalls im Erdgeschoss liegt, ist der perfekte Ort, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern und gesellige Abende mit Freunden und Familie vorzubereiten. Vom Wohnzimmer mit Kaminofen gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse, die ideal für Grillabende oder entspannte Frühstücke im Freien ist.

Im Obergeschoss erwarten Sie weitere geräumige Zimmer, die sich hervorragend als Schlafzimmer, Homeoffice oder Hobbyräume nutzen lassen. Die geschlossene Loggia, die von zwei Zimmer abgeht, lädt dazu ein, den Abend bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen und den Blick über den Garten zu genießen. Oder es wird zu einer zweiten Wohneinheit.

Die Garage und der Stellplatz bieten ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug und zusätzliche Lagermöglichkeiten. Das gesamte Haus ist leer und bereit, von Ihnen mit neuem Leben erfüllt zu werden.

Nutzen Sie die Chance, dieses vielseitige Objekt nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und ein Zuhause zu schaffen, das sowohl Rückzugsort als auch Ort der Begegnung ist. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und verwandeln Sie dieses renovierungsbedürftige Juwel in Ihr persönliches Paradies!
Aus Gründen der guten Lage des Treppenhauses und der Raumaufteilung, kann die Immobilie auch als Zweifamilienhaus genutzt werden.
Das Dach wurde 2007 von einem Flachdach zu einem Walmdach aus- und umgebaut. Der großzügige Wintergarten wurde 2006 angebaut und genehmigt.

Flächen

Wohnfläche	**186,3 m²**
Grundstücksfläche	**893 m²**
Nutzfläche	**170 m²**
Wohneinheiten	**1**
Zimmer insgesamt	**6**
Schlafzimmer	**4**
Badezimmer	**3**
Etagen	**2**
Stellplätze	**2**
Stellplatzart	**Garage**
Garagenstellplätze	**1**
Terrassen	**1**
Loggien	**1**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**1960**
Zustand	**renovierungsbedürftig**
Keller	**voll unterkellert**

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	**Absprache**

Ausstattung

Die Aufteilung ist wie folgt:

EG:
Treppenhaus
klassische Aufteilung mit Flur, der Zugang zu folgenden Räumen bietet:
- Küche mit Zugang zum Keller und Garage
- G-WC
- Wohnzimmer mit Kaminofen und Zugängen zur Terrasse mit Garten, zum Arbeitszimmer, dem Essbereich zum Wintergarten mit Kaminofen

OG:
- kleine Küche
- zweites G-WC mit Dusche
- großes Bad
- 3 Zimmer, wovon zwei einen Zugang zur Loggia haben

DG
- ein sehr großer nicht beheizter Raum ca. 70qm groß. Der Aufgang geht über ein Zimmer im OG mit Raumspartreppe

Keller:
1 großes Badezimmer mit Dusche, 2 Waschtischen und Wanne
1 Waschkeller
3 Kellerräume zur individuellen Nutzung

Ein Energieausweis liegt vor
Ölzentralheizung (Baujahr 1997)
Warmwasserversorgung über den Heizkessel
Kunststofffenster mit Rollläden
1 Tageslichtbad
2 G-Wc´s
1 Bad im Keller
Oberböden:
Küche Fliesen
EG-Flur Fliesen
Bäder gefliest
Wohnzimmer Essbereich und Arbeitszimmer Holzoptik
der Wintergarten ist gefliest,
Terrasse ist gepflastert
Alle Räume im OG haben Teppichboden
Raum im Dachboden mit Laminat

Art der Ausstattung	**Standard**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Befeuerung	**Öl**

✓ Gäste-WC
✓ Wasch-/Trockenraum
✓ Kamin
✓ Wintergarten
✓ Rollläden

Lage & Infrastruktur

Wesel-Flüren ist ein Stadtteil der nordrhein-westfälischen Stadt Wesel, gelegen am Niederrhein. Die Lage bietet eine ruhige, ländliche Umgebung mit unmittelbarem Zugang zur Natur, ideal für Familien und Naturliebhaber. Die Infrastruktur ist gut entwickelt: Es gibt Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten im näheren Umkreis.

Die Einwohnerstruktur ist vielfältig, mit einer Mischung aus Familien, älteren Menschen und jungen Berufstätigen. Verkehrstechnisch ist Flüren durch die B70 gut angebunden, die eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten ermöglicht. Zudem ist der öffentliche Nahverkehr durch Buslinien gewährleistet, die regelmäßige Verbindungen nach Wesel und in die Umgebung bieten. Die Nähe zur A3 und A57 sorgt für zusätzlichen Komfort für Pendler.

Preise

Kaufpreis	**374.000 €**
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	**3.57 %**

Energieausweis

Energieausweis-Art	**Bedarf**
Energieausweis gültig bis	**29.09.2034**
Endenergiebedarf	**312,20 kWh/(m²*a)**
Primärenergieträger	**Öl**
Energieeffizienzklasse	**H**
Baujahr (Energieausweis)	**1970**
Energieausweis-Ausstellungsdatum	**30.09.2024**
Energieausweis-Jahrgang	**ab Mai 2014**
Energieausweis-Gebäudeart	**Wohngebäude**

Impressionen

Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Wesel-Flüren! Renovierungsbedürftig.

Kontakt

Michael Branetzki

E-Mail	**michael.branetzki@baufi-invest.de**
Telefon	**0281-163991-16**
Mobil	**0163 3904664**
Fax	**0281-163991-29**
Weitere Informationen	**www.baufi-invest.de**

Baufi-Invest Immo

Kreuzstraße 60, 46483 Wesel

E-Mail (Zentrale)	**immo@baufi-invest.de**
Telefon (Zentrale)	**0281 163991 0**