Wesel – Obrighoven

Stilvolles Wohnen mit hoher Lebensqualität in bester Lage!

Objektnummer: 26174017



KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 282 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 865 m^2

Objektnummer: 26174017 - 46485 Wesel – Obrighoven

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26174017 - 46485 Wesel – Obrighoven

Auf einen Blick

Objektnummer	26174017
Wohnfläche	ca. 282 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1989
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	895.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin

Objektnummer: 26174017 - 46485 Wesel – Obrighoven

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	204.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.07.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 26174017 - 46485 Wesel – Obrighoven

Die Immobilie





Objektnummer: 26174017 - 46485 Wesel – Obrighoven

Die Immobilie





Objektnummer: 26174017 - 46485 Wesel – Obrighoven

Die Immobilie





Objektnummer: 26174017 - 46485 Wesel – Obrighoven

Die Immobilie





Objektnummer: 26174017 - 46485 Wesel – Obrighoven

Die Immobilie





Objektnummer: 26174017 - 46485 Wesel – Obrighoven

Die Immobilie





Objektnummer: 26174017 - 46485 Wesel – Obrighoven

Die Immobilie





Objektnummer: 26174017 - 46485 Wesel – Obrighoven

Die Immobilie





Objektnummer: 26174017 - 46485 Wesel – Obrighoven

Die Immobilie





Objektnummer: 26174017 - 46485 Wesel – Obrighoven

Die Immobilie





Objektnummer: 26174017 - 46485 Wesel – Obrighoven

Die Immobilie





Objektnummer: 26174017 - 46485 Wesel – Obrighoven

Die Immobilie





Objektnummer: 26174017 - 46485 Wesel – Obrighoven

Die Immobilie

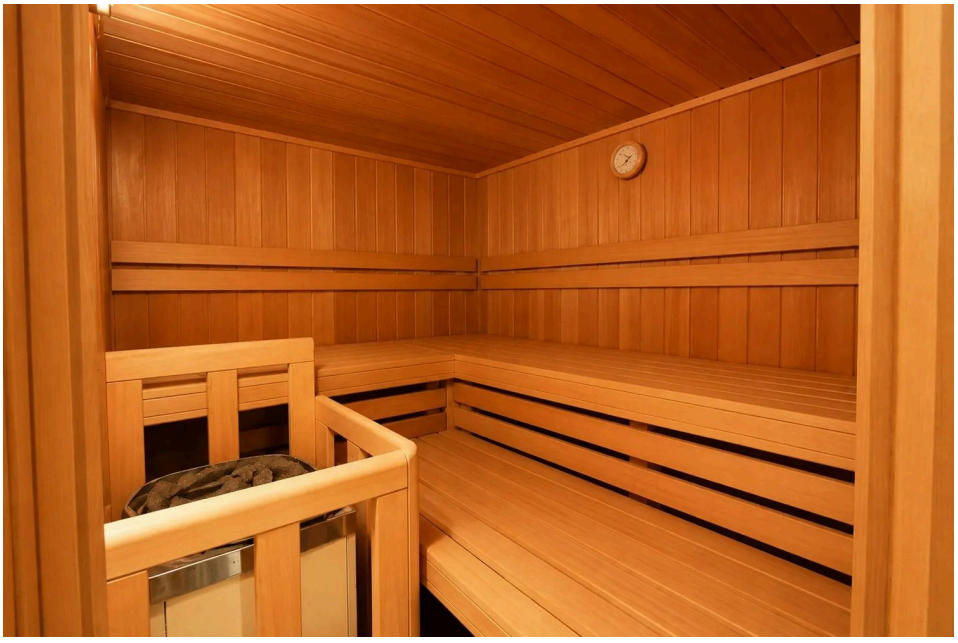




Objektnummer: 26174017 - 46485 Wesel – Obrighoven

Die Immobilie

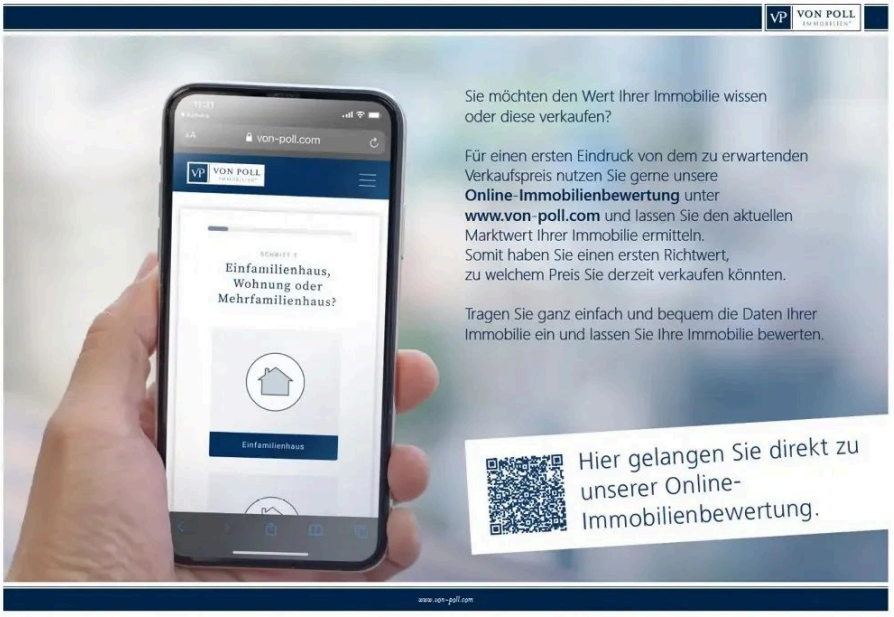




Objektnummer: 26174017 - 46485 Wesel – Obrighoven

Die Immobilie





Objektnummer: 26174017 - 46485 Wesel – Obrighoven

Die Immobilie



Objektnummer: 26174017 - 46485 Wesel – Obrighoven

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige und charmante Architektenhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 282m², die vielfältigen Raum für zahlreiche Wohnideen eröffnet, ein ansprechendes, und stilvolles Zuhause für unterschiedliche Bedürfnisse. Sowohl die Raumanzahl als auch das gut durchdachte Konzept spricht Personen an, die Wert auf ausreichend Platz sowie ruhiges und hochwertiges Wohnen legen.
Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 865m² großen Grundstück in einer ansprechenden und sehr bevorzugten Wohnlage, deren Infrastruktur sehr schnelle Anbindungen an alltägliche Einrichtungen ermöglicht. Sie profitieren von einer angenehmen Nachbarschaft, die sowohl Rückzug als auch lebendigen Austausch erlaubt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel und sehr gute ärztliche Versorgungseinrichtung sind auf kurzem Weg erreichbar und erleichtern die Gestaltung des Alltags wesentlich.
Das Haus zeichnet sich durch eine besondere Architektur und auch eine klare Gliederung und vielseitige Nutzbarkeit der Räume aus. Sie betreten die Immobilie durch eine repräsentative Haustüranlage in den großzügigen Dielenbereich. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem das sehr geräumige Wohn-/Esszimmer mit Kaminecke, die Küche mit praktischem, angrenzendem Vorrats- bzw. Hauswirtschaftsraum, ein Büro, ein Gäste-WC sowie ein weiterer Durchgangsraum mit Zugang zur Doppelgarage. Somit können Sie Ihre Einkäufe schnell und trocken ins Haus bringen. Der Wohnbereich bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse. Dank der modernen Zentralheizung herrscht im gesamten Haus zu jeder Jahreszeit eine angenehme Wohlfühltemperatur. Die drei vorhandenen Schlafzimmer im Dachgeschoss bieten individuelle Gestaltungsfreiheiten – sei es für Kinder, als Gästezimmer, oder einem weiteren Arbeitsbereich. Eines der Schlafzimmer bietet einen praktischen Ankleidebereich und die modernen, sanitären Anlagen des angrenzenden Masterbades decken alle heutigen Anforderungen zuverlässig ab. Durch ein weiteres Badezimmer ist ein familienfreundlichen Start in den Tag ausreichend gewährleistet.
Das Dachgeschoss verfügt auch über zwei große Loggien zur Nord- und Südseite. So können Sie den erste Kaffee am Morgen schon mit einem Blick in die Grünoase und Vogelgezwitscher genießen.

Die gehobene Ausstattung orientiert sich an den Ansprüchen eines komfortablen Wohnens. Freundlich wirkende Raumgrößen und zahlreiche Fenster mit Rundbögen sorgen für eine natürliche Belichtung und eine besondere Atmosphäre. Die Immobilie ist auch voll unterkellert und bietet dort neben einem Wellnessbereich mit Sauna und Whirlpool auch noch weitere Räume bzw. Nutzflächen.
Der schöne und sonnige und nicht einsehbare Garten mit Teichanlage bietet Ihnen eine perfekte Rückzugsmöglichkeit bzw. Ruheoase mit Blick ins Grüne.
Die geräumige Doppelgarage und der Auffahrtsbereich davor bieten auch ausreichend Stellplätze für Ihren Fuhrpark und runden dieses Angebot ab.

Ein an den Garten angrenzendes, städtisches Flurstück mit ca. 216m² ist derzeit angepachtet und erweitert somit den Gartenbereich.

Diese Immobilie eignet sich besonders für Haushalte, die Wert darauf legen, für alle Familienmitglieder großzügige Räumlichkeiten zu Verfügung zu haben. Gleichzeitig bietet sich auch Paaren mit erhöhtem Platzbedarf oder Freiberuflern mit Wunsch nach separatem Arbeitszimmer eine vielfältige Nutzungsoption. Die solide Bauweise, die individuelle Architektur, ein durchdachtes Raumkonzept sowie die vorhandene Infrastruktur der Umgebung unterstreichen das Potenzial dieses Hauses.

Objektnummer: 26174017 - 46485 Wesel – Obrighoven

Ausstattung und Details

Diese besondere Immobilie wurde laufend instandgehalten und teilweise bereits modernisiert.
Das Objekt verfügt über hochwertige Holzfenster mit Rundbögen und Isolierverglasung. Der repräsentative Dielenbereich ist mit Marmorboden ausgelegt und in den Schlafzimmern bzw. im Dachgeschoss wurde Echtholzparkett ausgelegt.
Das gesamte Haus ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die über eine moderne Gaszentralheizung von 2025 erwärmt wird.
Das Masterbad wurde ebenfalls bereits erneuert und bietet nun eine begehbare Dusche und eine geräumige Badewanne.

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich vor Ort von den Vorteilen und der Vielseitigkeit dieses Hauses zu überzeugen. Für weitere Auskünfte und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses interessante Angebot näherbringen zu dürfen.

Objektnummer: 26174017 - 46485 Wesel – Obrighoven

Alles zum Standort

Diese Immobilie liegt in bevorzugter und gewachsener Wohnlage des beliebten Weseler Ortsteils Obrighoven. Die ländlich geprägte Umgebung verfügt doch über sämtliche Infrastruktur wie z.B. Ärzte, Schulen, Kindergärten, ein Krankenhaus und Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Nähe.
Die zahlreichen Sport- und Freizeitmöglichkeiten bieten Ihnen eine sehr hohe Lebensqualität. Die nahegelegenen Lippeauen oder der Rhein laden zum Spazieren und Radfahren ein.
In wenigen Autominuten sind Sie an der Autobahnauffahrt zur A3 oder auch in der Stadtmitte von Wesel.

Objektnummer: 26174017 - 46485 Wesel – Obrighoven

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26174017 - 46485 Wesel – Obrighoven

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Anja Pötters

Augustastraße 2, 46483 Wesel
Tel.: +49 281 16 38 897-0
E-Mail: wesel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com