Wesel – Flüren

Luxus, Licht und Lebensqualität: Einfamilienhaus mit besonderem Wohnambiente

Objektnummer: 26227523



KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 235.39 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 871 m²

Objektnummer: 26227523 - 46487 Wesel – Flüren

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26227523 - 46487 Wesel – Flüren

Auf einen Blick

Objektnummer	26227523
Wohnfläche	ca. 235.39 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	995.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin

Objektnummer: 26227523 - 46487 Wesel – Flüren

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	186.53 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.03.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26227523 - 46487 Wesel – Flüren

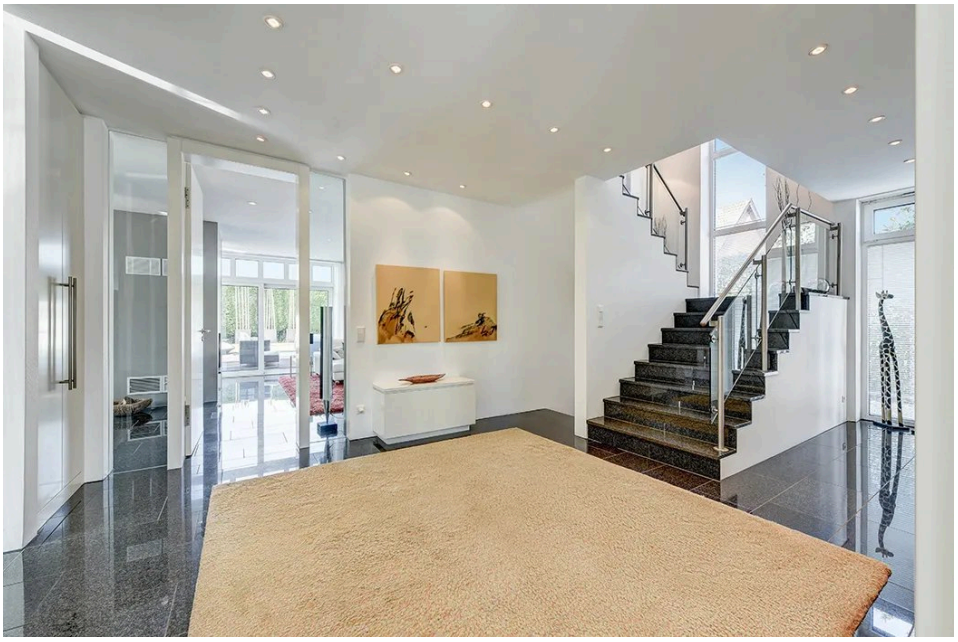
Die Immobilie





Objektnummer: 26227523 - 46487 Wesel – Flüren

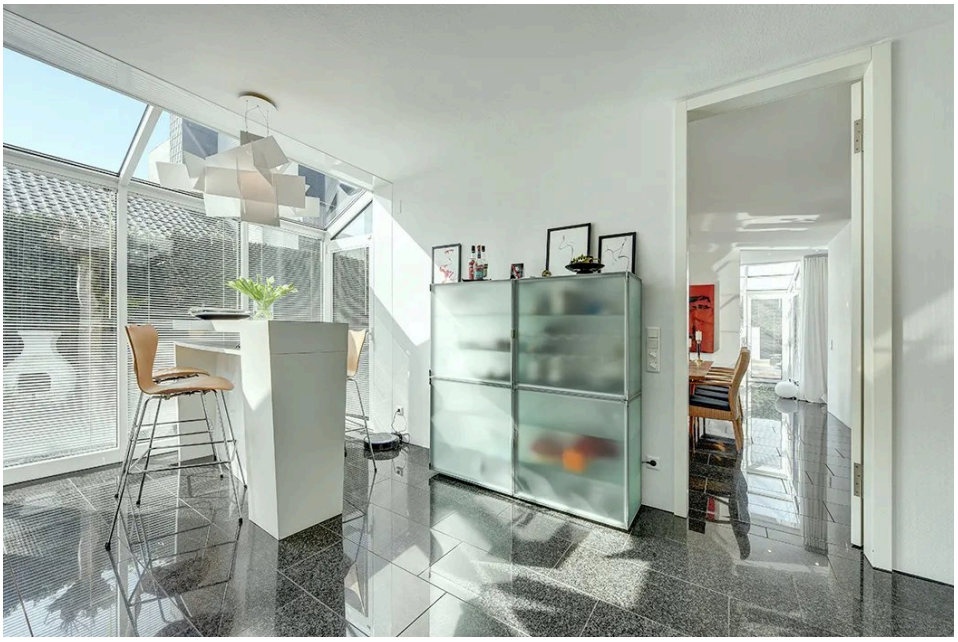
Die Immobilie

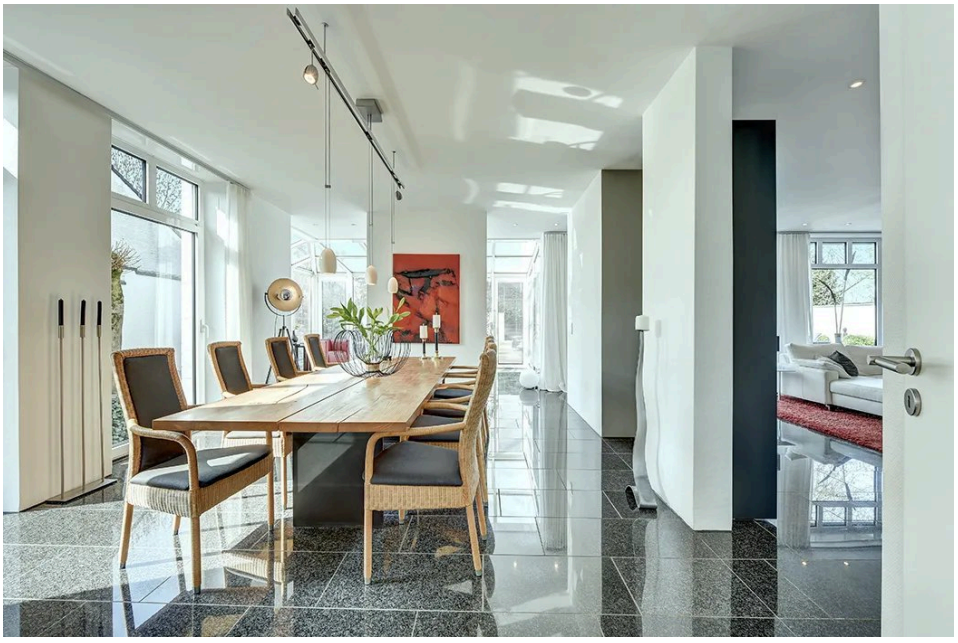




Objektnummer: 26227523 - 46487 Wesel – Flüren

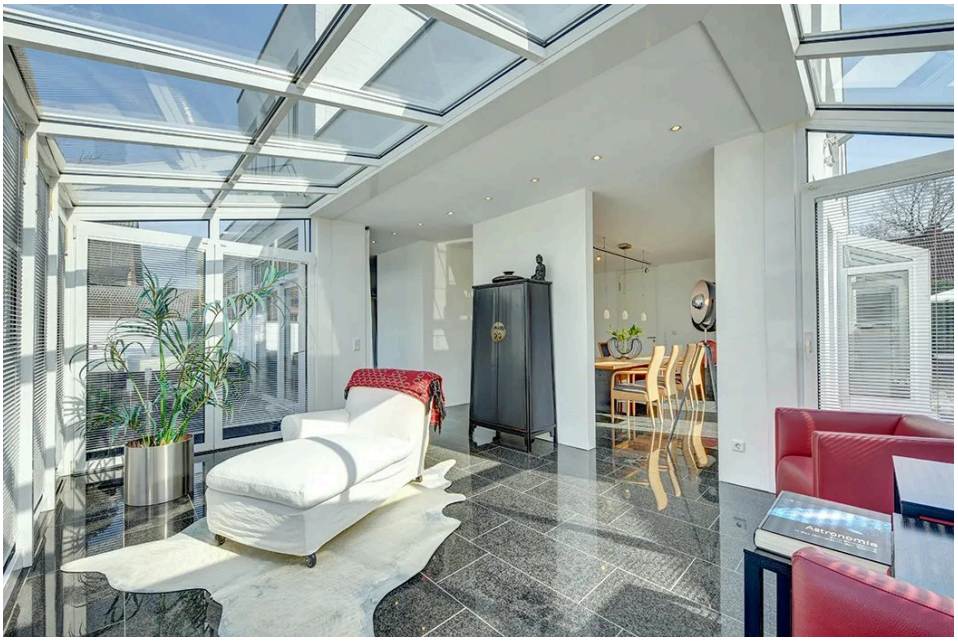
Die Immobilie





Objektnummer: 26227523 - 46487 Wesel – Flüren

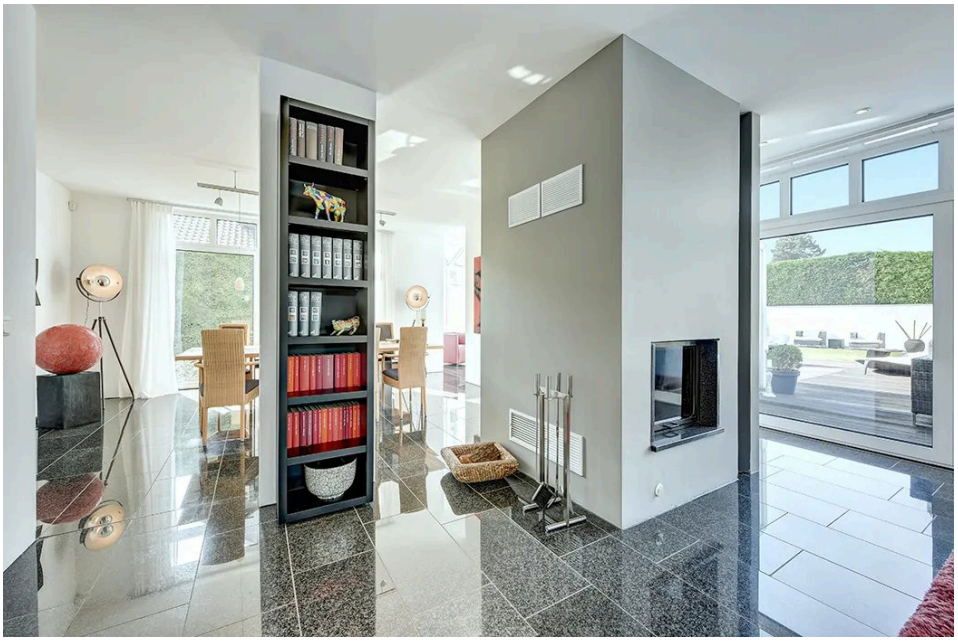
Die Immobilie





Objektnummer: 26227523 - 46487 Wesel – Flüren

Die Immobilie

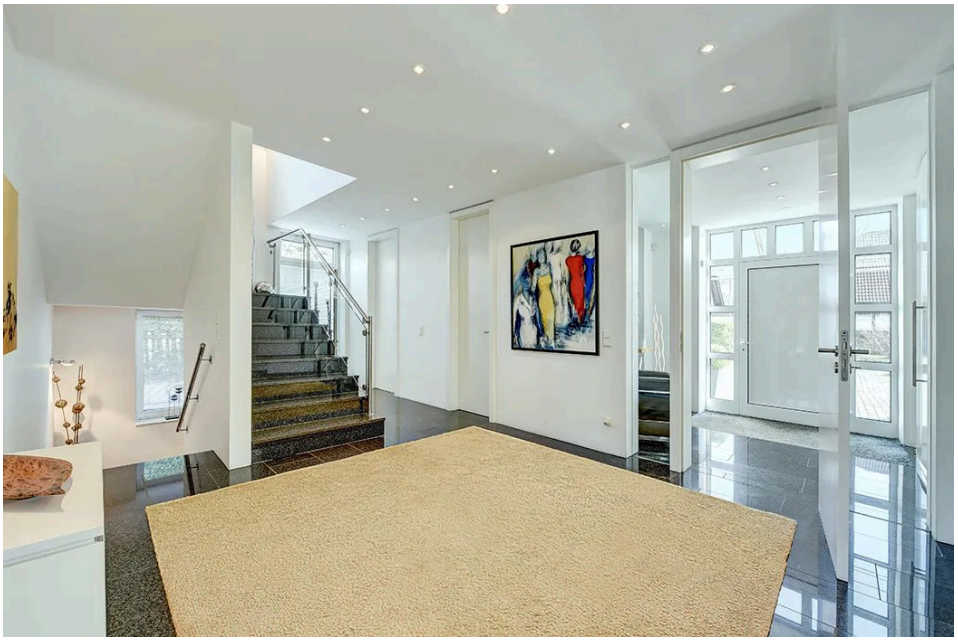




Objektnummer: 26227523 - 46487 Wesel – Flüren

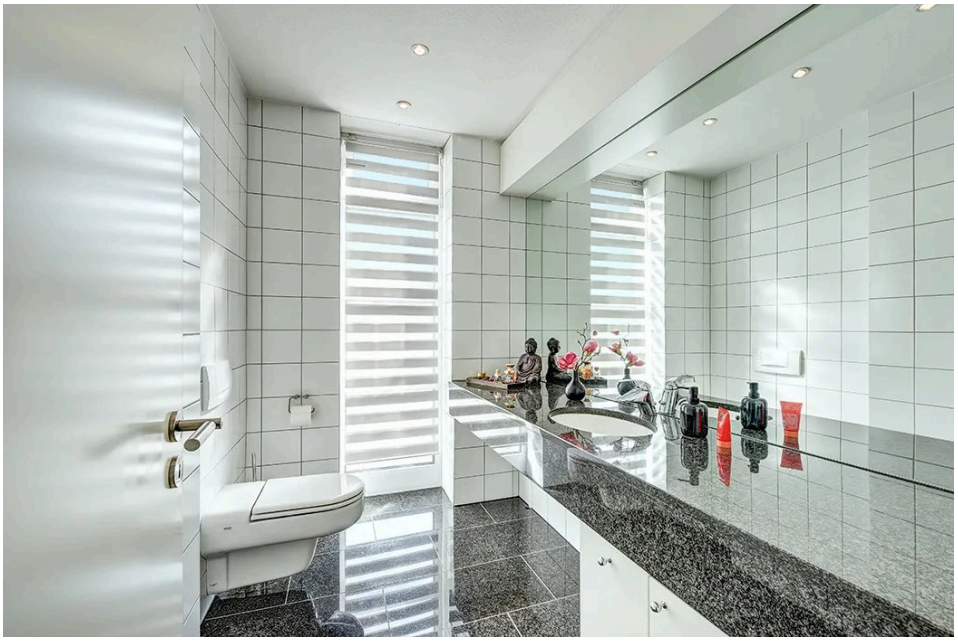
Die Immobilie





Objektnummer: 26227523 - 46487 Wesel – Flüren

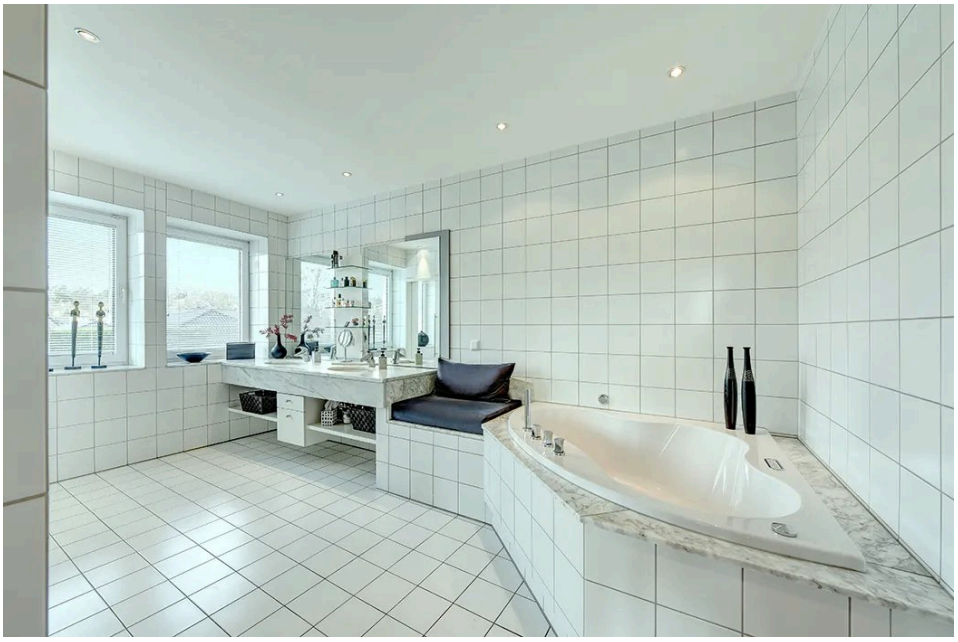
Die Immobilie





Objektnummer: 26227523 - 46487 Wesel – Flüren

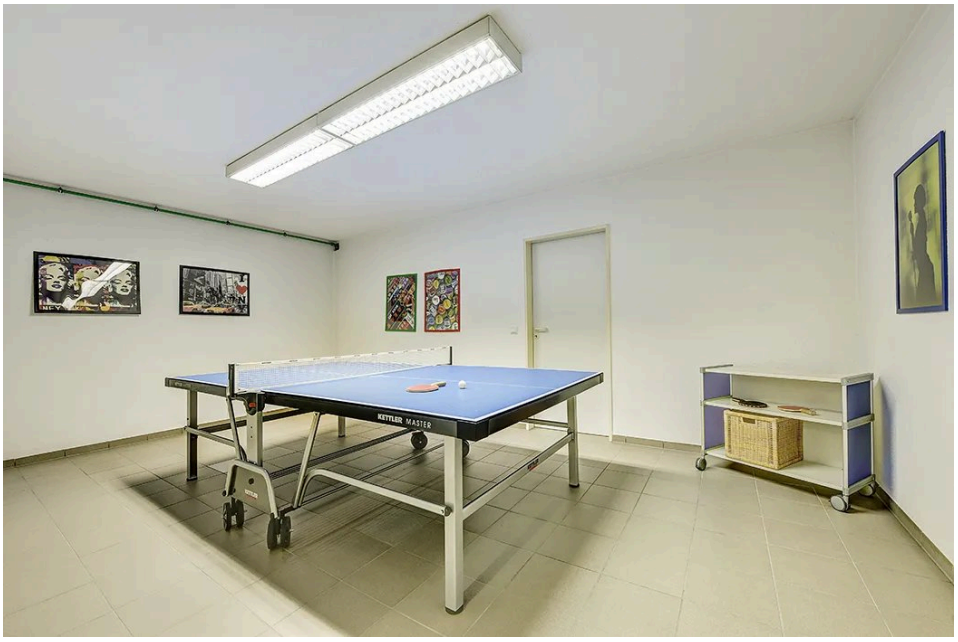
Die Immobilie





Objektnummer: 26227523 - 46487 Wesel – Flüren

Die Immobilie





Objektnummer: 26227523 - 46487 Wesel – Flüren

Ein erster Eindruck

Dieses exklusive und außergewöhnliche Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1996 befindet sich in begehrter Lage im schönen Weseler Stadtteil Flüren. Die Immobilie steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 871m² und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 235m² ein ideales Zuhause für individuelle Lebensentwürfe. Die Gesamtfläche verteilt sich auf fünf Zimmer und überzeugt durch eine moderne, ansprechende Architektur sowie einen durchdachten Grundriss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Familien.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein heller und freundlicher Eingangsbereich, der mit einem praktischen Einbauschrank viel Platz für Ihre Garderobe bietet. Die angrenzende, großzügige Diele führt Sie in die verschiedenen Wohnbereiche des Hauses. Die modern gestaltete Küche überzeugt durch ihren funktionalen Schnitt und bietet ausreichend Platz für einen Esstisch. Von hier aus gelangen Sie direkt auf eine separate Terrasse, die zum Frühstück oder entspannten Essen im Freien einlädt.

Angrenzend befindet sich das geräumige Esszimmer, das ideale Voraussetzungen für gesellige Abende mit Familie und Freunden bietet. Von hier aus eröffnet sich ein fließender Übergang in den Wintergarten sowie in den Wohnbereich. Diese drei Bereiche sind stilvoll durch eine zentrale, moderne Kaminsäule voneinander abgegrenzt und schaffen dennoch ein offenes, harmonisches Wohngefühl.

Der gemütliche Wintergarten lädt zu jeder Jahreszeit zum Verweilen ein und bietet einen herrlichen Blick in den pflegeleicht angelegten Garten. Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zum außergewöhnlich gestalteten Außenbereich. Hier erwarten Sie drei Terrassen, ein stilvoll eingelassener Pool sowie vielfältige Rückzugsorte für Entspannung, Spiel und Freizeit.

Besonders hervorzuheben sind die bodentiefen Fenster, die sämtliche Räume mit viel Tageslicht durchfluten und eine freundliche, einladende Atmosphäre schaffen. Ein Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot auf dieser Ebene.

Über eine moderne Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. In der Diele stehen Ihnen deckenhohe Einbauschränke mit viel Stauraum zur Verfügung. Das großzügige Schlafzimmer verfügt über einen offenen Zugang zu einem komfortablen Ankleidezimmer sowie einen direkten Zugang zu einem stilvoll gestalteten Tageslichtbad. Dieses ist mit einer Eckbadewanne und einer ebenerdigen Dusche ausgestattet. Zusätzlich befindet sich auf dieser Ebene ein weiteres Gäste-WC. Drei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Büro

oder Hobbyraum.

Das Dachgeschoss ist als Nutzfläche ausgewiesen, wurde jedoch wohnlich ausgebaut und verfügt über zwei weitere Zimmer sowie ein Duschbad.

Die Immobilie ist vollständig unterkellert und bietet neben einem Wasch- und Trockenkeller einen Barkeller, einen Heizungskeller sowie fünf weitere Kellerräume. Auch auf dieser Ebene steht Ihnen ein zusätzliches Gäste-WC zur Verfügung.

Insgesamt besticht dieses Einfamilienhaus durch seinen äußerst gepflegten Zustand, seine hochwertige Ausstattung und den besonderen Wohnkomfort. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine großzügige Doppelgarage sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze für Ihre Fahrzeuge.

Objektnummer: 26227523 - 46487 Wesel – Flüren

Alles zum Standort

Der beliebte Weseler Stadtteil Flüren überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur und eine naturnahe Lage. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Die Weseler Innenstadt erreichen Sie in wenigen Autominuten – hier erwartet Sie ein vielfältiges Angebot aus Einzelhandel, Gastronomie, Kino, medizinischer Versorgung sowie zahlreichen Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Entsprechende Haltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine flexible Mobilität.

Flüren ist zudem von weitläufigen Waldgebieten und attraktiven Naherholungszielen umgeben. Besonders hervorzuheben sind das Naturschutzgebiet Weseler Aue sowie der beliebte Auesee, die zu vielfältigen Freizeitaktivitäten, Spaziergängen und Erholung in der Natur einladen.

Die nahegelegene Autobahn A3 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und gewährleistet eine optimale Anbindung an die umliegenden Städte und die gesamte Region.

Objektnummer: 26227523 - 46487 Wesel – Flüren

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen
Tel.: +49 208 - 62 93 180 0
E-Mail: oberhausen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com