

Wesel - Flüren

# Luxus, Licht und Lebensqualität: Einfamilienhaus mit besonderem Wohnambiente

Objektnummer: 26227523



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 235,39 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 871 m<sup>2</sup>**

**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	Kaufpreis	995.000 EUR
Wohnfläche	ca. 235,39 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin
Badezimmer	2		
Baujahr	1996		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26227523 - 46487 Wesel - Flüren

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>186.53 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>02.03.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>F</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1996</b>

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. 871m<sup>2</sup> und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 235m<sup>2</sup> 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 Einbauschränk 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](mailto:oberhausen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**