

Wesel - Flüren

Luxus, Licht und Lebensqualität: Einfamilienhaus mit besonderem Wohnambiente

CODE DU BIEN: 26227523



www.von-poll.com

**PRIX D'ACHAT: 995.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 235,39 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU
TERRAIN: 871 m²**

CODE DU BIEN: 26227523 - 46487 Wesel - Flüren

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26227523 - 46487 Wesel - Flüren

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26227523
Surface habitable	ca. 235,39 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1996
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	995.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée

CODE DU BIEN: 26227523 - 46487 Wesel - Flüren

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	186.53 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.03.2036	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 26227523 - 46487 Wesel - Flüren

La propriété



CODE DU BIEN: 26227523 - 46487 Wesel - Flüren

La propriété



CODE DU BIEN: 26227523 - 46487 Wesel - Flüren

La propriété



CODE DU BIEN: 26227523 - 46487 Wesel - Flüren

La propriété



CODE DU BIEN: 26227523 - 46487 Wesel - Flüren

La propriété



CODE DU BIEN: 26227523 - 46487 Wesel - Flüren

La propriété



CODE DU BIEN: 26227523 - 46487 Wesel - Flüren

La propriété



CODE DU BIEN: 26227523 - 46487 Wesel - Flüren

La propriété



CODE DU BIEN: 26227523 - 46487 Wesel - Flüren

La propriété



CODE DU BIEN: 26227523 - 46487 Wesel - Flüren

Une première impression

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 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.

CODE DU BIEN: 26227523 - 46487 Wesel - Flüren

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26227523 - 46487 Wesel - Flüren

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen

Tel.: +49 208 - 62 93 180 0

E-Mail: oberhausen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com