

Wesel - Flüren

# Luxus, Licht und Lebensqualität: Einfamilienhaus mit besonderem Wohnambiente

Codice oggetto: 26227523



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

PREZZO D'ACQUISTO: 995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 235,39 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 871 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26227523 - 46487 Wesel - Flüren**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26227523 - 46487 Wesel - Flüren**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26227523
Superficie netta	ca. 235,39 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1996
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	995.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto

Codice oggetto: 26227523 - 46487 Wesel - Flüren

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	02.03.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	186.53 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

Codice oggetto: 26227523 - 46487 Wesel - Flüren

## La proprietà



Codice oggetto: 26227523 - 46487 Wesel - Flüren

## La proprietà



Codice oggetto: 26227523 - 46487 Wesel - Flüren

## La proprietà



Codice oggetto: 26227523 - 46487 Wesel - Flüren

## La proprietà



Codice oggetto: 26227523 - 46487 Wesel - Flüren

## La proprietà



Codice oggetto: 26227523 - 46487 Wesel - Flüren

## La proprietà



Codice oggetto: 26227523 - 46487 Wesel - Flüren

## La proprietà



Codice oggetto: 26227523 - 46487 Wesel - Flüren

## La proprietà



Codice oggetto: 26227523 - 46487 Wesel - Flüren

## La proprietà



**Codice oggetto: 26227523 - 46487 Wesel - Flüren**

## Una prima impressione

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.**

**Codice oggetto: 26227523 - 46487 Wesel - Flüren**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 26227523 - 46487 Wesel - Flüren**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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