

Exposé

Doppelhaushälfte in Sonsbeck

Mehrgenerationen Doppelhaushälfte in exklusiver Lage



Objekt-Nr. OM-420349

Doppelhaushälfte

Verkauf: **460.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Schade

Hochstr. 91
47665 Sonsbeck
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1947	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	440,00 m ²	Übernahmedatum	01.04.2026
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	9,00	Schlafzimmer	6
Wohnfläche	237,00 m ²	Badezimmer	4
Nutzfläche	23,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügige Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung, Kamin, Garten und Balkon in zentraler Lage von Sonsbeck

Zum Verkauf steht eine gepflegte und großzügig geschnittene Doppelhaushälfte in zentraler Ortslage von Sonsbeck (Hochstraße 91, 47665 Sonsbeck). Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 440 m² großen Grundstück und bietet mit insgesamt ca. 237 m² Wohnfläche sowie 8–10 Zimmern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Sie eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein repräsentativer, gefliester Eingangsbereich. Von hier aus gelangen Sie in ein Gäste-WC mit Dusche, ein Arbeitszimmer sowie in die Küche. Das an den Flur angrenzende Esszimmer führt direkt in das großzügige Wohnzimmer, das mit einem Kamin ausgestattet ist und eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Über die Küche erreichen Sie zudem den Hintereingang mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Der Außenbereich überzeugt durch eine sanierte, teilüberdachte Terrasse, die zu jeder Jahreszeit zum Verweilen einlädt. Der Garten bietet eine schöne Sitzecke, viel Grünfläche sowie ein praktisches Gartenhaus.

Im Obergeschoss befinden sich vier Schlafzimmer sowie ein großes Badezimmer mit Badewanne. Zusätzlich steht Ihnen hier ein sehr großzügiger Balkon zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist die separate Einliegerwohnung. Diese verfügt aktuell über einen Flur, eine Küche, ein Bad, ein Wohn- und Esszimmer sowie ein angrenzendes offenes Schlafzimmer. Die Einheit kann flexibel als zusätzlicher Wohnraum, Büro oder zur Vermietung genutzt werden.

Darüber hinaus bietet der ausgebaute Spitzboden weitere Wohn- oder Nutzfläche und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses erheblich. Das Haus ist teilunterkellert und verfügt über drei gepflegte Kellerräume mit ausreichend Stauraum.

Beheizt wird die Immobilie über eine Gasheizung. Eine Garage gehört ebenfalls zum Objekt und bietet komfortable Parkmöglichkeiten sowie zusätzlichen Stauraum.

Die zentrale Lage in Sonsbeck ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig besteht eine gute Verkehrsanbindung, sodass umliegende Orte und Städte schnell erreichbar sind.

Diese Doppelhaushälfte vereint großzügiges Wohnen, flexible Raumkonzepte und eine attraktive Lage – eine interessante Gelegenheit für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger.

Ausstattung

Gerne schicken wir Ihnen bei Interesse einen Link zu unserer eigens für dieses Objekt erstellten Webseite.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Es fallen keine Makler-Gebühren an

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Ortslage von Sonsbeck (47665), einer lebenswerten Gemeinde am Niederrhein mit rund 8.700 Einwohnern. Sonsbeck zeichnet sich durch eine attraktive Kombination aus ländlichem Charakter, historischer Prägung und gut ausgebauter Infrastruktur aus. Die landschaftlich reizvolle Umgebung mit den Sonsbecker Höhen sowie die

Nähe zu Natur- und Erholungsgebieten bieten eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Die positive Entwicklung des Immobilienmarktes unterstreicht die Attraktivität des Standorts.

Dank der guten regionalen und überregionalen Verkehrsanbindung, unter anderem über die nahegelegene A57 sowie Busverbindungen, sind umliegende Städte wie Wesel, Xanten, Geldern sowie das Ruhrgebiet und die Niederlande schnell erreichbar. Sonsbeck ist insbesondere für Pendler attraktiv, die ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

Mikrolage – Hochstraße 91

Die Immobilie liegt äußerst zentral und bietet eine hervorragende Nahversorgung. Supermärkte, Apotheken, Banken, Ärzte, Restaurants und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Bushaltestellen liegen nahezu vor der Tür, Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar.

Direkt angrenzend befinden sich Parkanlagen, Spielplätze sowie der Marktplatz mit Wochenmarkt. Zahlreiche Freizeit- und Sportangebote, ein reges Vereinsleben, kulturelle Veranstaltungen, Kirmes und traditionelle Märkte prägen das Umfeld. Die Lage ist kinderfreundlich, seniorengerecht und durch eine gesunde Nachbarschaft sowie eine sehr gute Sicherheitslage gekennzeichnet.

Der Garten ist nach Westen ausgerichtet und bietet eine optimale Sonneneinstrahlung bis in die Abendstunden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

