

# Exposé

## Wohnung in Wesel

**EXTRA VAGANT & MODERN geschnitten | Hochwertiges  
WOHNEN mit 2 Bädern in bevorzugter Wohnlage Flürens**



Objekt-Nr. OM-423330

### Wohnung

Vermietung: **650 € + NK**

Ansprechpartner:  
Astrid Pünchera  
Telefon: 0281 79875741  
Mobil: 0176 31622635

Herderweg 1A  
46487 Wesel  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahmedatum	01.04.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	91,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	190 €	Carports	1
Mietsicherheit	1.300 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

ANFRAGEN BITTE PER MAIL!

VORABINFORMATIONEN für Mietinteressenten:

- zu vermieten an: eine kleine Familie oder Paare (Berufstätig), bevorzugt mittleren Alters
- SCHUFA-Auskunft OHNE Negativeinträge sowie ein geregeltes Einkommen werden vom Vermieter vorausgesetzt
- keine Tierhaltung
- Bezugstermin ab dem 01.04.2026
- Mindestmietdauer: 2 Jahre (!)
- Energieverbrauch beträgt 67 kWh (m²\*a) | Gas-Etagenheizung
- Baujahr 1982

KOSTEN & weitere Details:

- Kaltmiete: 650,-€ (monatlich)
- Nebenkosten: ca. 190,-€, zzgl. Heizung und Strom
- In den Nebenkosten ist Treppenhausreinigung, Wasser, Müll, u.ä. enthalten
- Kaution: 1.300,-€ (2 Kaltmieten)
- PKW-Stellplatz 15,- € und Carport 30,- € bei Bedarf
- Küche kann für 350,- € VB und Schlafzimmerschrank für 225,- € VB von Vermieter übernommen werden.

OBJEKTbeschreibung:

Diese hochwertige 3,5-Zimmer Wohnung mit Balkon liegt im 1. OG einer ruhigen und gepflegten Wohneinheit mit angenehmen Umfeld und netter Nachbarschaft in bevorzugter Wohnlage Flürens, direkt am Waldrand.

Die Wohnung überzeugt mit einem extravaganteren und modernen Zuschnitt, der eine hervorragende Aufteilung, mit gut durchdachtem Raumkonzept schafft, so dass der großzügige Wohn-/Ess- und Küchenbereich vom privaten Schlafbereich mit eigenem 2. Bad getrennt ist.

## Ausstattung

AUFTEILUNG:

Im "vorderen Teil" der Wohnung findet sich ein großzügiges und offen gehaltenes Wohnzimmer mit Essbereich, zudem eine halb offene Küche angrenzt.

Eine lichtdurchflutete Wohlfühlatmosphäre wird durch die große, raumbreite 'Panoramafensterfront geboten, welche die Räumlichkeiten mit ausgesprochen viel Tageslicht füllt.

Der ebenfalls offene Dielen- und Eingangsbereich mit moderner Garderobennische verfügt über ein praktisches Gäste-WC mit Dusche. Das "Haupt-Bad" ist direkt vom Elternschlafzimmer zu erreichen, welches sich neben einem weiteren, etwas kleinerem Schlafzimmer im "hinteren privaten Bereich" der Wohnung befindet und sich bei Bedarf durch eine Tür vom vorderen Wohnbereich trennen lässt. Hier liegen 2 Schlafzimmer und ein weiteres Bad mit Wanne und WC, welches direkt über das Elternschlafzimmer zugänglich ist, sowie ein kleiner weiterer Dielenbereich mit praktischem Einbauschränk.

Das 2. Schlafzimmer ist etwas kleiner und lässt sich ideal als Büro oder Kinder- oder Gästezimmer nutzen.

Zur komfortablen und hochwertigen Ausstattung zählen u. a. 2 Bäder (Badewanne und Dusche) und nützliche Außenrollos in den Schlafzimmern. Der zum sonnigen Süden ausgerichtete Balkon ist etwas "innenliegend" und wird daher als Loggia bezeichnet, er bietet ausreichend Platz für einen Tisch mit Stühlen und verfügt über eine zusätzliche Markise.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Die in diesem Exposé und etwaigen Anlagen und Plänen enthaltenen Angaben und Objektbeschreibungen beruhen ausschließlich auf Angaben des Vermieters, bez. Auftraggebers oder sonstiger Dritter. Deren Vollständigkeit und sachliche Richtigkeit wurde von uns nicht überprüft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird daher keine Haftung übernommen.

**Datenschutz:**

Alle persönlichen Daten behandeln wir selbstverständlich streng vertraulich! Diese unterliegen dem Datenschutz und werden nicht an Dritte weitergegeben; sie werden ausschließlich zur vollständigen Bearbeitung Ihrer Anfrage und unserem Nachweis benötigt. Wir senden Ihnen keine Werbung o. ä. per Post oder E-Mail. Ihre Daten werden nach abschließender Bearbeitung Ihrer Anfrage gelöscht, sofern Sie dies wünschen und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.

Irrtum und Zwischenvermietung sind vorbehalten.

Angaben nach § 5 TMG:

Immobilienvermietung

Astrid Pünchera

Hasenweg 41

46487 Wesel

Berufsaufsichtsbehörde:

Erlaubnis zur Ausübung eines Gewerbes nach § 34c der Gewerbeordnung (GewO) liegt vom Kreis Wesel vor.

Umsatzsteueridentifikationsnummer:

DE293514809

## Lage

Sehr angenehme, ruhige und bevorzugte Wohnlage direkt am Diersfordter Wald.

Im nahen Umfeld und fußläufig erreichbar liegt der Marktplatz mit Einkaufsmöglichkeiten im REWE-Markt, sowie Ärzte, Banken und Bäckereien. Auch 3 Kindergärten und eine Grundschule befinden sich in direkter Umgebung und sind fußläufig zu erreichen. Die Weseler Stadtmitte ist ca. 5 km entfernt. Sportvereine wie der Ballsportverein Grün-Weiß Flüren und der Tennisclub Blau-Weiß Flüren bieten im Ort ein umfangreiches Sportangebot an. Diverse Freizeitangebote werden auch rund um den nahe gelegenen Auesee und der Rheinpromenade geboten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	67,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohn- / Essbereich



# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



großes Schlafzimmer



# Exposé - Galerie

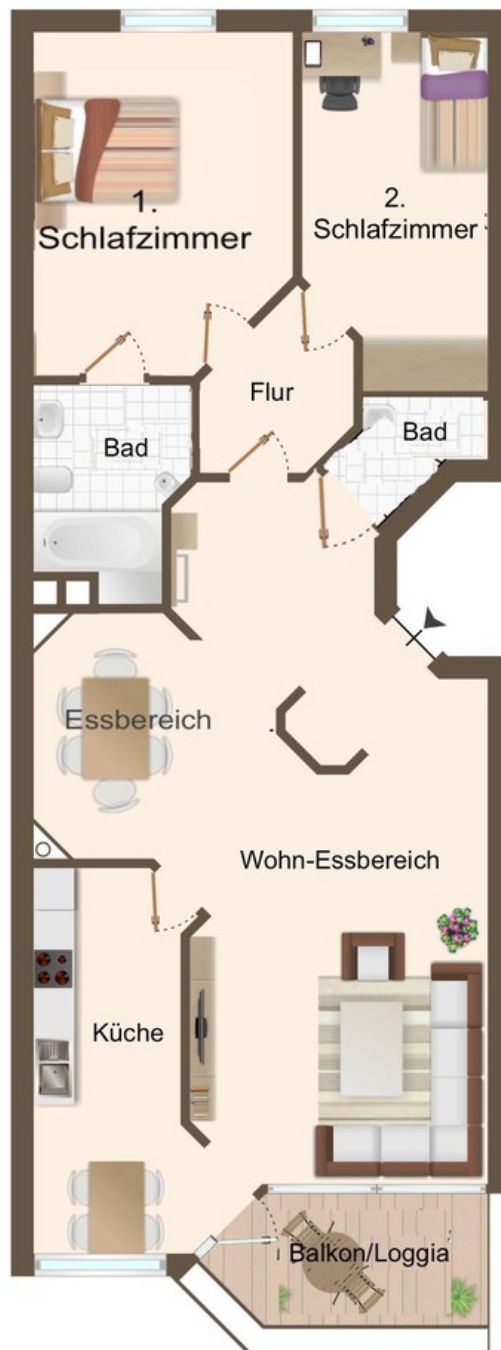


Badezimmer am Schlafzimmer



Loggia

# Exposé - Grundrisse



Grundriss