

Exposé

Reihenhaus in Wesel

Reihenhaus mit Garten in Wesel-Feldmark



Objekt-Nr. OM-433492

Reihenhaus

Verkauf: **219.000 €**

Ansprechpartner:
B. Ahrens

46483 Wesel
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1964	Energieträger	Strom
Grundstücksfläche	191,00 m²	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	101,26 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	165,33 m²	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Projekt! Dieses attraktive Reihenhaus in traditioneller Leichtbauweise kombiniert den gemütlichen Charakter eines skandinavischen „Schwedenhauses“ mit einer durchdachten Raumaufteilung auf zwei Vollgeschossen. Die Immobilie besticht durch ihre charmante Kombination aus massiv gemauerten Seitenwänden und klassischen Holzelementen an der Straßen- und Gartenseite.

Ein Haus zum Verlieben und Anpacken: Das Objekt befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Dies bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, Ihr neues Zuhause von Grund auf nach Ihren eigenen Vorstellungen, Farben und Materialien zu gestalten. Hier können Sie Ihre Wohnträume ohne Kompromisse verwirklichen!

Raumwunder auf drei Ebenen

Mit einer Wohnfläche von 101,26 m² bietet dieses Haus eine ideale Basis für Familien oder Paare:

Erdgeschoss: Das Herzstück ist das geräumige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und dem Garten. Eine Küche, die Diele sowie ein praktisches Gäste-WC vervollständigen diese Ebene.

Obergeschoss: Hier befinden sich das Elternschlafzimmer sowie zwei helle Zimmer (Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer) und das Badezimmer.

Dachgeschoss: Zusätzlicher Raum! Der Dachboden verfügt über zwei separate Kammern mit insgesamt 17,55 m² Nutzfläche – ideal als organisierter Stauraum oder als Ausbaureserve.

Viel Platz für Hobby und Wellness

Das Haus ist vollunterkellert und bietet auf weiteren 46,52 m² Nutzfläche enorm viel Potenzial. Neben den klassischen Vorratsräumen erwartet Sie hier ein besonderes Extra: Die hauseigene Sauna, die nach einer Auffrischung zu Ihrer privaten Wellness-Oase wird.

Energetische Modernisierung als Chance

Die Immobilie wird derzeit über elektrische Nachtspeicherheizungen beheizt. Da das Haus ohnehin auf eine Renovierung wartet, ist dies der perfekte Zeitpunkt für den Umstieg: Durch den Austausch gegen ein modernes, klimafreundliches Heizsystem steigern Sie den Wert der Immobilie massiv und profitieren von attraktiven staatlichen Förderungen von bis zu 70 %.

Ein Angebot eines Fachfirma für die Umrüstung auf Wärmepumpe liegt bereits vor.

Die Fakten auf einen Blick:

- Haustyp: Reihenhaus Leichtbauweise/Schwedenhaus
- Wohnfläche: ca. 101,26 m²
- Nutzfläche: ca. 64,07 m² (Dachboden & Keller)
- Zustand: Renovierungsbedürftig – ideal für Individualisten

Highlights:

- Vollunterkellerung
- Sauna
- Garten mit Terrasse & Markise

Ausstattung

Dieses Reihenhaus in der Feldmark überzeugt durch eine Ausstattung, die auf Entspannung und Funktionalität gleichermaßen setzt. Hier wurde an alles gedacht, um Ihnen den Alltag so angenehm wie möglich zu gestalten.

Die hauseigene Sauna im Untergeschoss bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, dem Stress des Alltags zu entfliehen. Kombiniert mit dem Platzangebot im Keller lässt sich hier mühelos ein privater Fitness- oder Ruhebereich gestalten – Ihr persönliches Spa, nur eine Treppe entfernt.

Der Außenbereich ist eine wahre Erweiterung des Wohnzimmers. Die großzügig geschnittene Terrasse lädt zu geselligen Grillabenden mit Freunden oder dem entspannten Frühstück am Wochenende ein. Dank der elektrischen Markise genießen Sie auch an heißen Sommertagen ein schattiges Plätzchen auf Knopfdruck.

Der eigene Garten hinter dem Haus bietet Ihnen Raum für Ihre grünen Ideen. Ob als Spielfläche für Kinder, als Paradies für Hobbygärtner oder einfach als Ruheoase im Grünen – die blickgeschützte Lage sorgt für ein Maximum an Privatsphäre und Lebensqualität in einer der besten Lagen Wesels.

Auf Wunsch kann eine Pkw-Garage in unmittelbarer Nähe angemietet werden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Rechtlicher Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden mit größter Sorgfalt und nach bestem Wissen zusammengestellt. Die Angaben beruhen jedoch auf Informationen Dritter. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte wird keine Gewähr übernommen. Irrtümer, Auslassungen und ein Zwischenverkauf bzw. eine Zwischenvermietung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Der Verkauf der Immobilie erfolgt für den Erwerber provisionsfrei.

Impressum:

perpetuum360 eG

Kölner Str. 251

40227 Düsseldorf

Genossenschaftsregister Amtsgericht Düsseldorf GnR 573

Vorstand Helge König

info@perpetuum360.com

Mitglied im DIVK in Hildesheim

Lage

Die Tilsiter Straße bietet das Beste aus zwei Welten: Ein ruhiges, sicheres Zuhause in einer etablierten Nachbarschaft, kombiniert mit dem hohen Freizeitwert des Auesees und der perfekten Anbindung an das städtische Leben.

Ein idealer Ort für Familien und Menschen, die Wert auf Lebensqualität legen.

Die Tilsiter Straße liegt im Herzen der beliebten Feldmark, einem der gefragtesten und familienfreundlichsten Stadtteile von Wesel. Diese Mikrolage zeichnet sich durch eine ruhige, gepflegte Nachbarschaft und die unmittelbare Nähe zu weitläufigen Naherholungsgebieten aus. Das Leben in der Feldmark bietet eine Lebensqualität, die in dieser Form selten zu finden ist:

Natur pur vor der Haustür: In nur wenigen Minuten erreichen Sie das Naherholungsgebiet rund um den Auesee. Ob Schwimmen, Segeln, Joggen oder entspannte Spaziergänge – die

Freizeitmöglichkeiten sind praktisch grenzenlos. Auch der nahegelegene Stadtwald lädt zu Aktivitäten im Grünen ein.

Das Viertel ist geprägt von einem aktiven Vereinsleben (u.a. Tennis, Fußball, Schützenwesen) und bietet zahlreiche Spielplätze, was die Lage besonders für junge Familien attraktiv macht.

Trotz der ruhigen Wohnlage ist die Versorgung für den täglichen Bedarf exzellent: Versorgung: Diverse Supermärkte (Edeka, Lidl, Aldi), Bäckereien, Ärzte und Apotheken befinden sich im direkten Umfeld und sind bequem erreichbar.

Der Stadtteil verfügt über ein hervorragendes Angebot an Kindergärten und Grundschulen. Auch weiterführende Schulen sind mit dem Fahrrad in wenigen Minuten sicher erreichbar.

Die Tilsiter Straße ist perfekt an das regionale Verkehrsnetz angebunden: Die Anbindung an das Busnetz ist hervorragend. Der Bahnhof Wesel-Feldmark bietet zudem eine schnelle Zugverbindung Richtung Emmerich und Oberhausen/Düsseldorf.

Über die B8 und B58 erreichen Sie in kurzer Zeit die Autobahnen A3 und A57. Die Weseler Innenstadt ist zudem nur etwa 5–10 Fahradminuten entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	171,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Rückansicht

Exposé - Galerie



Garten



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Küche - Einrichtungsbeispiel



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Einrichtungsbsp.



Kind 1

Exposé - Galerie



Kind 1 - Einrichtungsbeispiel



Kind 2

Exposé - Galerie



Kind 2 - Einrichtungsbeispiel



Tageslichtbad

Exposé - Galerie



Flur im 1. Obergeschoß



Treppenhaus zum Dachgeschoß

Exposé - Galerie



Bodenraum 1



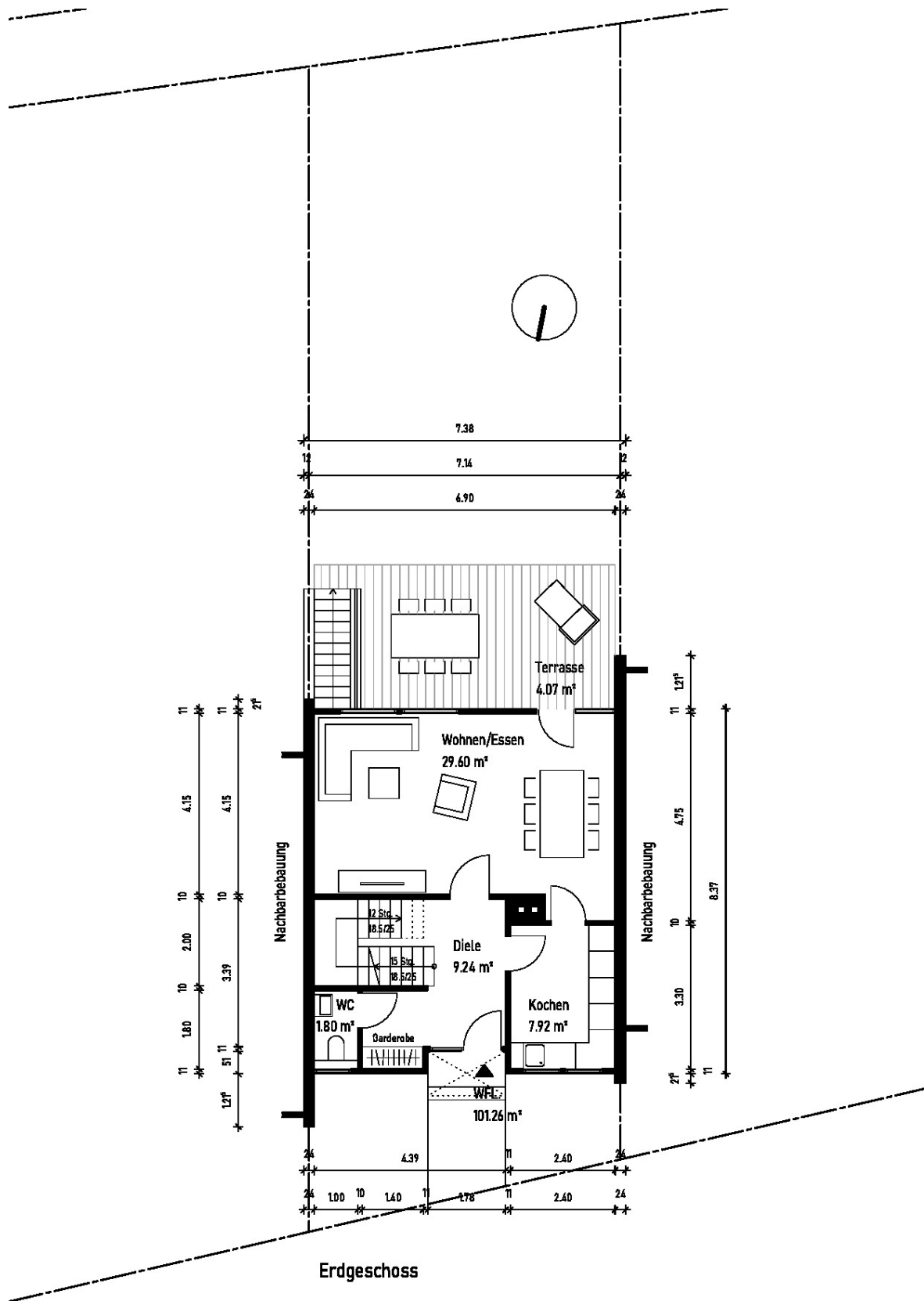
Bodenraum 2

Exposé - Galerie

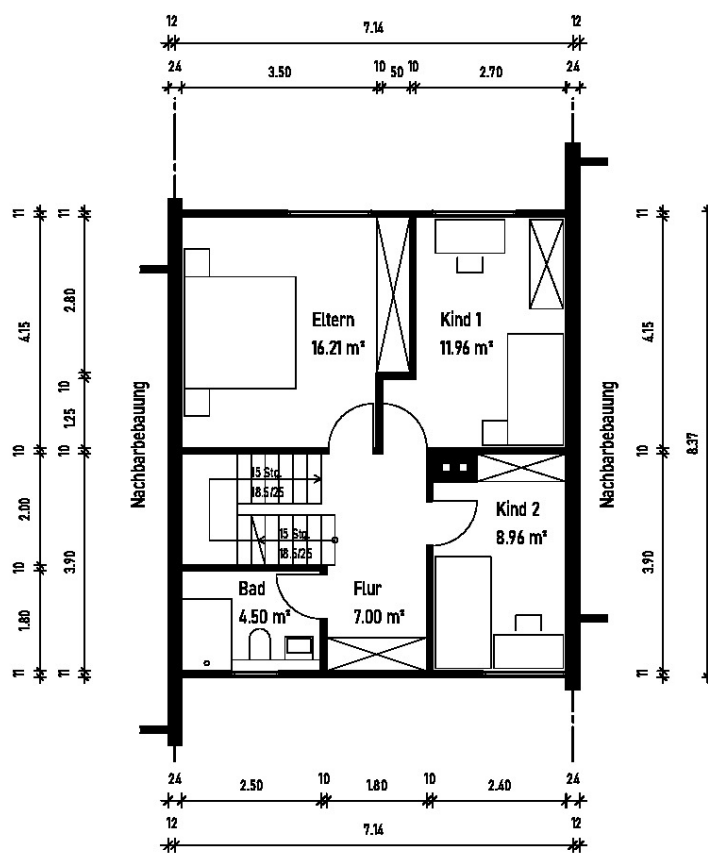


Sauna im Keller

Exposé - Grundrisse

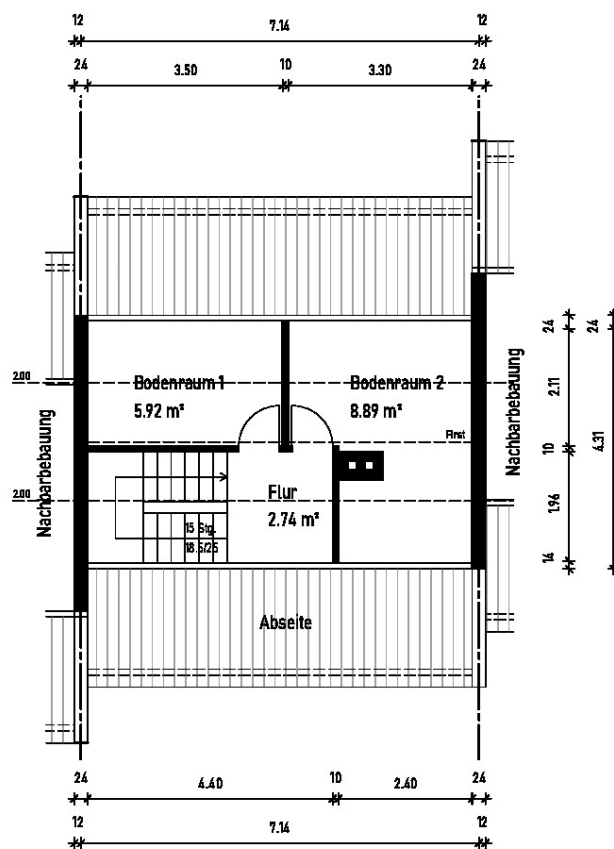


Exposé - Grundrisse



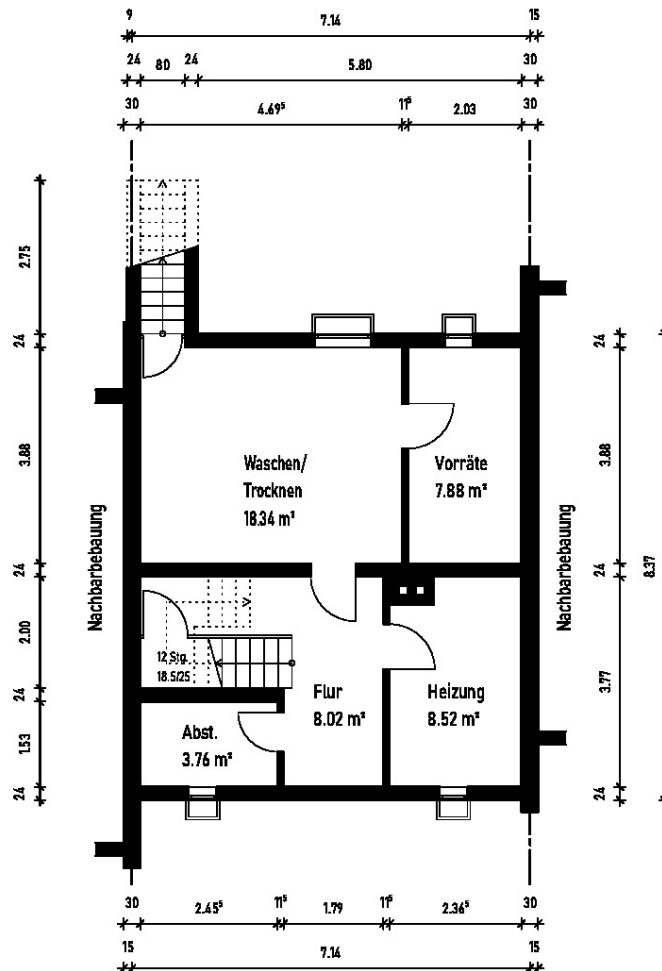
Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss