

Exposé

Reihenhaus in Wesel

Kernsaniertes Reihenhaus (A+ EH70) mit Garten & Garage – sofort einziehen ohne Sanierungsstress



Objekt-Nr. **OM-449637**

Reihenhaus

Verkauf: **327.000 €**

Ansprechpartner:
Konrad & Fiegen Wohnkonzepte GmbH

46487 Wesel
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	208,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	82,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Strom		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einziehen statt sanieren – ein Haus, das Arbeit abnimmt

Wer heute ein Haus kauft, möchte Planbarkeit. Keine Baustellen, keine Überraschungen, keine Nachfinanzierung.

Genau das bietet dieses Reihenmittelhaus in Wesel-Flüren.

Die Immobilie wurde umfassend kernsaniert und technisch wie energetisch auf ein Niveau gebracht, das langfristige Sicherheit gibt. Von der Gebäudehülle über die Haustechnik bis hin zu den Oberflächen wurde konsequent investiert – sichtbar und spürbar.

Die rund 82 m² Wohnfläche, ergänzt durch ca. 60 m² Nutzfläche (davon ca. 25 m² im ausgebauten Dachgeschoss), verteilen sich sinnvoll über Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Der Grundriss wirkt angenehm, funktional und alltagstauglich – perfekt für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Der Wohn- und Essbereich bildet das Herz des Hauses: hell, ruhig, mit direktem Bezug zur neu angelegten Terrasse und dem Garten.

Hier entsteht genau das Wohngefühl, das man sucht – offen, gemütlich und wertig zugleich.

Dieses Haus ist ideal für Menschen, die nicht monatelang sanieren, keine Kostenrisiken eingehen und vom ersten Tag an entspannt wohnen möchten.

Es erwartet Sie ein 2026 kernsaniertes Reihenmittelhaus, das Substanz, Stil und moderne Technik konsequent vereint.

Energieeffizienzklasse A+, Wärmepumpe, neue Fenster, neue Elektrik – hier wurde nicht kosmetisch, sondern nachhaltig modernisiert.

Ein Zuhause mit klarer Linie, ruhiger Ausstrahlung und einem sehr stimmigen Gesamtgefühl – sofort verfügbar und provisionsfrei für Käufer.

Dieses Haus eignet sich besonders für Eigennutzer, die ein modernisiertes Zuhause mit klarer Substanz suchen.

Wenn Sie das Gefühl haben, dass diese Immobilie zu Ihren Wohnplänen passt, stellen Sie jetzt eine Anfrage und sichern Sie sich Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Ausstattung

Sanierung mit Substanz – kein Renovierungsobjekt

Außen & Gebäudehülle:

- Dach komplett neu aufgebaut (EH70-Stand - übersteigt GEG-Anforderung)
- Fassade neu gedämmt (EH70-Stand - übersteigt GEG-Anforderung)
- Granit-Fensterbänke
- Keller fachgerecht neu abgedichtet (u.a. Bitumen-Dickbeschichtung, Styrodur, Noppenfolie, neuer Lichtschacht)
- Neue Terrasse
- Neue Haustür mit automatischer Verriegelung
- Neue Kellertür

Fenster:

- Neue 3-fach-verglaste Fenster mit Fensterfalzlüftung (EH70-Stand - übersteigt GEG-Anforderung)
- Abschließbare Fenster im Obergeschoss
- Drei neue 3-fach-verglaste Velux-Dachfenster (EH70-Stand - übersteigt GEG-Anforderung)

Innenausstattung:

- Echtholzparkett im Erdgeschoss
- Hochwertiges, langlebiges Laminat im Ober- und Dachgeschoss
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Gedämmte Zwischendecken und Zwischenwände (Wärme & Schall)
- Kunstmarmor-Fensterbänke
- Badmöbel von Villeroy & Boch

Haustechnik:

- Neue Wärmepumpe (Heizung & Warmwasser)
- Wasserinstallation vollständig erneuert
- Elektrik vollständig erneuert (hochwertige matt-schwarze Schalter-/Steckdosenserie, über 60 Steckdosen im gesamten Haus, neuer Zählschrank, Klingeltrafo verbaut u.v.m.)
- LAN-Anschlüsse in allen Etagen und relevanten Räumen
- TV-Kabelanschluss im Wohnzimmer

Fußboden:

Parkett, Laminat

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Eine Garage ist für zzgl. 10.000€ zu erwerben. Parkmöglichkeiten stehen zusätzlich in unmittelbarer Nähe zum Haus zur Verfügung. Auch ein Zugang zum Garten direkt von der Straße aus ist vorhanden.

Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1960 errichtet. Nach einer Kernsanierung im Jahr 2026 ergibt sich ein fiktives Baujahr 2019.

Die auf den Bildern dargestellte Küche ist nicht Bestandteil des Angebots. Eine auf die Immobilie optimierte Küchenplanung liegt bereits vor, die bei Bedarf umgesetzt werden kann.

Auch Möbel und Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten, können aber optional übernommen werden.

Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und dienen Ihrer ersten Orientierung und zur besseren Einordnung der Raumaufteilung.

Aufteilung der Wohn- und Nutzfläche:

Erdgeschoss:

Wohnzimmer: ca. 26qm

Küche: ca. 5qm

Gäste-WC: ca. 2qm

Flur: ca. 5qm

Obergeschoss:

Schlafzimmer: ca. 13qm

Ankleide: ca. 4qm

Kinderzimmer: ca. 14qm

Badezimmer: ca. 5qm

Flur: ca. 3qm

Dachgeschoss:

Arbeitszimmer / Hobbyraum: ca. 25qm (wohnraumähnlich)

Keller:

Hobbyraum: ca. 13qm

Heizungs- / Waschraum: ca. 13qm

Flur: ca. 9qm

Terrasse: ca. 19qm (ca. 4,75qm anteilig zur Wohnfläche)

Anbieter:

Konrad & Fiegen Wohnkonzepte GmbH

Kalthoffweg 23

46539 Dinslaken

Registergericht und Handelsregisternummer:

Amtsgericht Duisburg, HRB 30282

USt-Id№: DE317358836

Lage

Wesel-Flüren – ruhig wohnen, gut angebunden bleiben

Das Haus liegt im beliebten Weseler Stadtteil Flüren.

Hier verbindet sich ein gewachsenes, ruhiges Wohnumfeld mit guter Alltagstauglichkeit.

Familien und Eigennutzer schätzen besonders:

- angenehme Nachbarschaft
- kurze Wege in die Innenstadt
- fußläufige Nähe zum Auesee und zu Naherholungsflächen
- gute Erreichbarkeit von Einkauf, Schulen und Infrastruktur

Eine Lage, die nicht laut wirbt, sondern dauerhaft überzeugt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	29,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Wohn/Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer/Ankleidezimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Dachboden

Exposé - Galerie



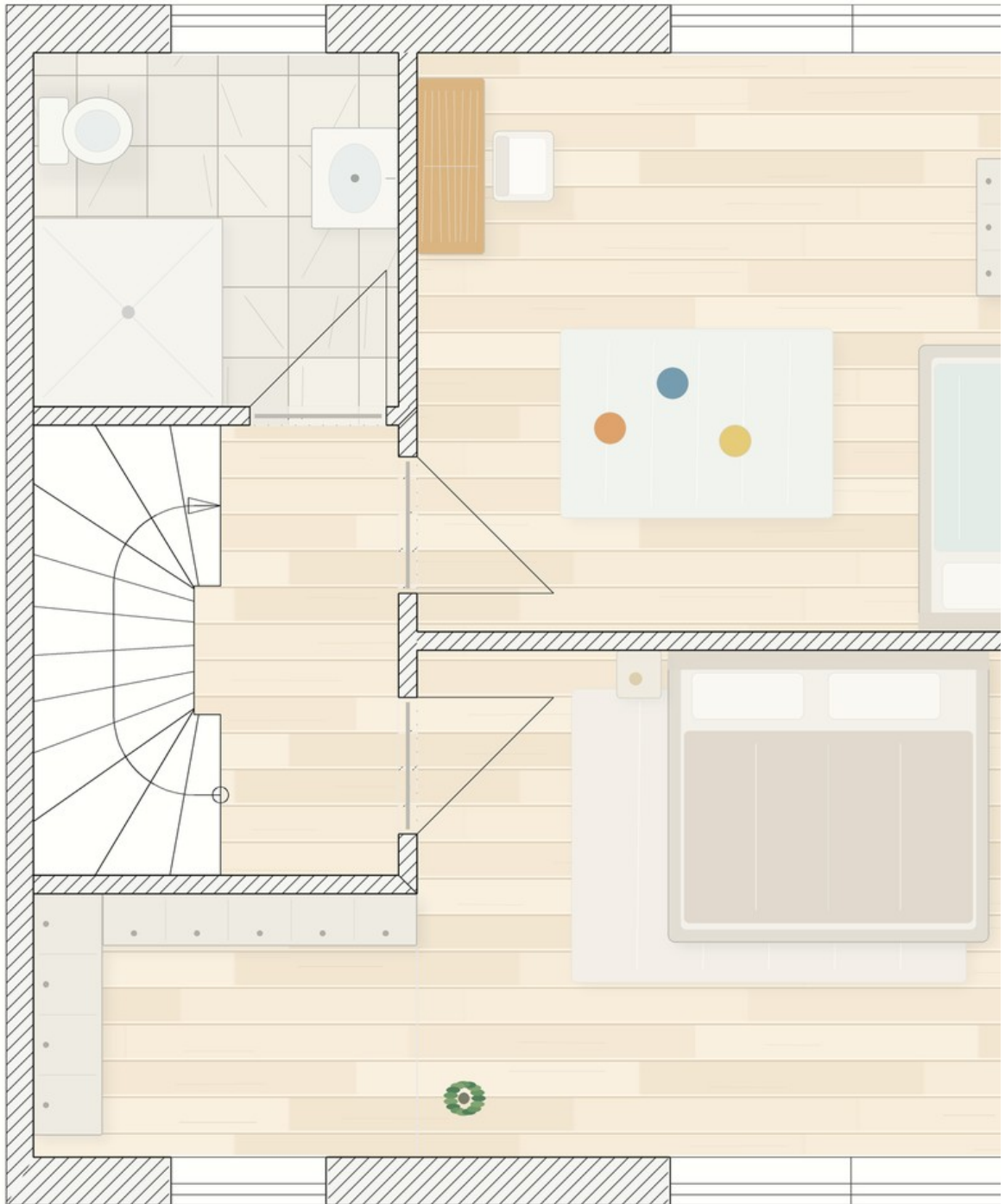
Fassade

Exposé - Grundrisse



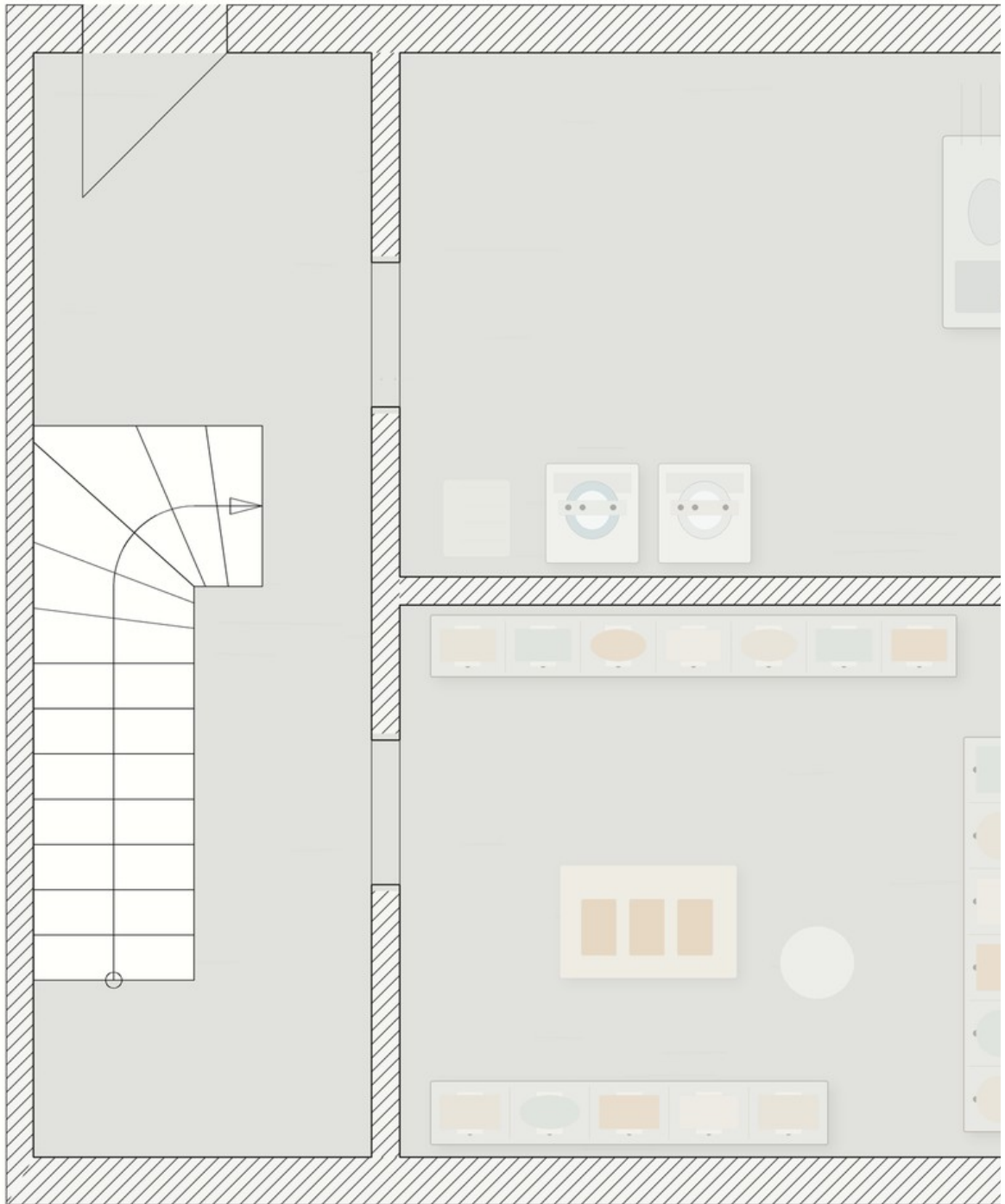
Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



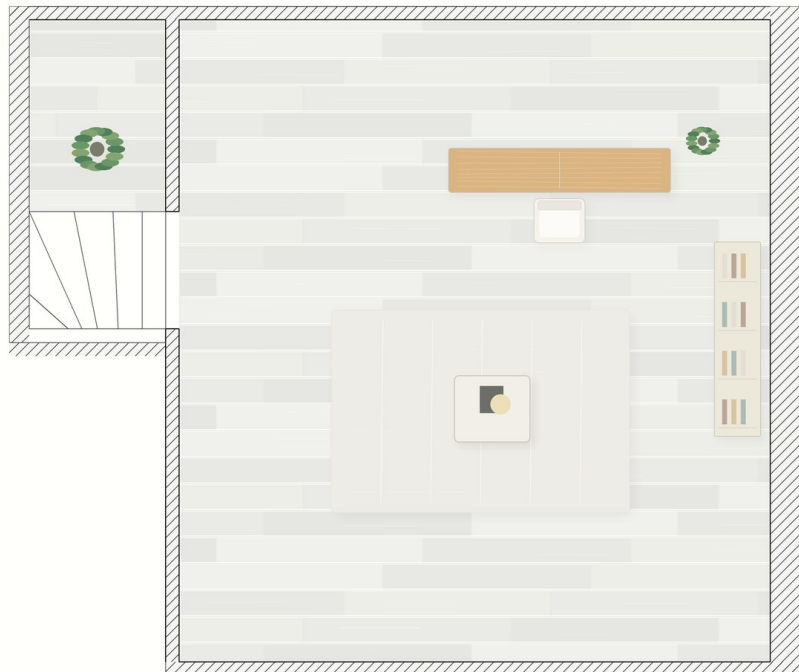
Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG