

**Baufi-Invest Immobilienmakler, Finanzierungen,  
Versicherungen, Wesel**



## **Gemütliche Wohnung in schöner Lage - Ideal für Singles oder Paare in Wesel Flüren**

5466  
Objektnummer

1962  
Baujahr

65 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

3  
Zimmer

## Die Immobilie

Willkommen im Stadtteil Wesel-Flüren. Hier befindet sich in der ruhigen und begehrten Wohngegend eine charmante Wohnung, die auf ihre neuen Bewohner wartet. Die Lage der Wohnung ist einfach perfekt - ruhig und dennoch gut angebunden an das Stadtzentrum von Wesel.

Das Haus, in dem sich die Wohnung befindet, wurde im Jahr 1962 erbaut und besticht durch seinen klassischen und zeitlosen Charme. Die Wohnung selbst erstreckt sich auf großzügige 65qm und bietet somit ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien.

Schon beim Betreten der Wohnung wird man von einer angenehmen Atmosphäre empfangen. Der Flur führt direkt in den gemütlichen Wohnbereich, der mit viel Tageslicht durchflutet ist. Hier kann man sich nach einem langen Arbeitstag entspannen und den Blick vom Balkon in die grüne Umgebung genießen. Der perfekte Ort, um in den warmen Sommermonaten ein gutes Buch zu lesen oder ein Glas Wein zu trinken.

Die Küche ist geräumig und bietet ausreichend Platz für die Zubereitung von leckeren Mahlzeiten. Der angrenzende Essbereich bietet ausreichend Platz für einen Esstisch und lädt zu gemütlichen Abendessen im Freundes- oder Familienkreis ein.

Das Schlafzimmer ist ebenfalls großzügig geschnitten und bietet genügend Platz für ein gemütliches Bett und einen Kleiderschrank. Hier kann man sich zurückziehen Ruhe und Erholung nach langen Arbeitstagen finden. Das innen liegende Badezimmer ist ebenfalls recht geräumig und bietet einen Stellplatz für eine Waschmaschine, sofern man diese nicht im Wäscheraum im Keller aufstellen möchte oder kann.

Zur Wohnung gehört auch ein Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Hier können Fahrräder, Sportgeräte oder andere Dinge untergebracht werden.

Für Autofahrer gibt es eine Garage, die direkt am Haus liegt und somit kurze Wege zum Ein- und Ausladen ermöglicht.

Die Lage der Wohnung ist einfach unschlagbar. Der Stadtteil Flüren ist bekannt für seine ruhige und idyllische Atmosphäre. Hier kann man fernab vom Trubel der Stadt entspannen und die Natur genießen. Dennoch ist man in wenigen Minuten im Stadtzentrum von Wesel, wo es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés gibt.

## Flächen

Wohnfläche	<b>65 m<sup>2</sup></b>
Wohneinheiten	<b>6</b>
Zimmer insgesamt	<b>3</b>
Etagen	<b>1</b>
Etage	<b>1</b>
Stellplatzart	<b>Garage</b>
Garagenstellplätze	<b>1</b>
Balkone	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1962</b>
Zustand	<b>renovierungsbedürftig</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>sofort</b>
----------------------------	---------------

## Ausstattung

Eigentumswohnung erstes Obergeschoss

Baujahr 1962

Wohnfläche: 65 qm

Flur

Schlafzimmer

Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon

innenliegendes Badezimmer, mit Aufstellmöglichkeit für eine Waschmaschine

Esszimmer mit offenem Zugang zur Küche

Lagerraum im Keller

Garage am Haus

Art der Ausstattung

**Standard**

Heizungsart

**Zentralheizung**

Befeuernng

**Gas**

Küche

**Einbauküche, Offene Küche**

✓ Abstellraum

✓ Gartennutzung

✓ Rollläden

## Lage & Infrastruktur

Wesel-Flüren, im schönen Nordrhein-Westfalen, ist eine wahre Oase der Ruhe und Entspannung. Die Lage der Wohnung ist einfach perfekt: ruhig und dennoch gut angebunden an die öffentlichen Verkehrsmittel, die es den Bewohnern ermöglichen, schnell und bequem in die umliegenden Städte und Orte zu gelangen.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, umgeben von grünen Wiesen und Feldern. Hier kann man dem Trubel der Stadt entfliehen und die Natur in vollen Zügen genießen. Der nahegelegene Rhein lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein und bietet eine idyllische Kulisse für erholsame Stunden.

Die Wohnung selbst befindet sich im ersten Stock eines Mehrfamilienhauses und besticht durch ihre großzügige und helle Gestaltung. Beim Betreten der Wohnung wird man sofort von einem Gefühl der Gemütlichkeit und Wärme umfungen. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht herein und bieten einen malerischen Blick auf die grüne Umgebung.

Das Highlight der Wohnung ist jedoch der Balkon. Hier kann man den Tag mit einem Kaffee in der Hand beginnen und den Blick auf die umliegende Landschaft schweifen lassen. Auch abends ist der Balkon der perfekte Ort, um den Tag ausklingen zu lassen.

Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und bringt die Bewohner in kurzer Zeit in die Innenstadt von Wesel. Von dort aus sind auch die umliegenden Städte wie Duisburg, Düsseldorf oder Köln schnell und bequem zu erreichen.

In der näheren Umgebung gibt es zudem zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die für das leibliche Wohl sorgen. Auch kulturell hat Wesel einiges zu bieten, wie zum Beispiel das imposante Schloss Diersfordt oder das sehenswerte Städtische Museum.

Alles in allem bietet die vakante Wohnung in Wesel eine perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und guter Verkehrsanbindung. Hier kann man dem Alltagsstress entfliehen und trotzdem alle Annehmlichkeiten einer modernen Stadt genießen. Eine Wohnung, die man sich nur wünschen kann!

## Preise

Kaufpreis	<b>100.000 €</b>
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	<b>3.57 %</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Verbrauch</b>
Energieausweis gültig bis	<b>05.08.2028</b>
Energieverbrauchskennwert	<b>123 kWh/(m²*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>1962</b>
Energieausweis- Ausstellungsdatum	<b>05.08.2018</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen









**GEBEN SIE UNS IHREN TIPP**

Ihr Nachbar und Bekannter verkauft eine Immobilie, ein Grundstück oder möchte bauen? Geben Sie uns Ihren Tipp und erhalten Sie bei einem erfolgreichen Abschluss\* bis zu

**500,-€**

\*Als Abschluss wird bezeichnet, dass nach dem Notarvertrag auch die fällige Provision bei Baufi-Invest eingegangen ist. Gleiches gilt für einen erfolgreichen vermittelten Hausbauvertrag.

Unsere Kompetenz  
Ihr Erfolg!

**Baufi - Invest**  
Ihr Maklerbüro

IMMOBILIEN • FINANZIERUNGEN • VERSICHERUNGEN

**IMMOBILIEN  
VERKAUFEN?  
WIE DAS?**

Marktwert-Gutschein  
Kostenfrei unverbindlich  
Wir sagen Ihnen was  
Ihre Immobilie wert ist

**Baufi - Invest**  
Ihr Maklerbüro

IMMOBILIEN • FINANZIERUNGEN • VERSICHERUNGEN

## Kontakt

Edward Stevens

Baufi-Invest Immo

Kreuzstraße 60, 46483 Wesel

E-Mail **edward.stevens@baufi-invest.de**

E-Mail (Zentrale) **immo@baufi-invest.de**

Telefon (Zentrale) **0281 163991 0**

Telefon **0281-163991-20**

Mobil **0151 17601389**

Fax **0281-163991-29**

Weitere **www.baufi-invest.de**

Informationen