

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



## **Handwerker aufgepasst! Zweifamilienhaus in Sonsbeck!**

PP-K5482

Objektnummer

1948

Baujahr

176 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

1.589 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

6

Zimmer

## Die Immobilie

Das renovierungsbedürftige Haus befindet sich in einer zentralen Wohngegend. Es bietet viel Platz und Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Fassade ist auf einer Seite des Hauses gedämmt.

Beim Betreten des Erdgeschosses wird man von einer Diele empfangen, die direkt in das geräumige Wohnzimmer führt. Hier lässt es sich gemütlich einrichten und durch die Fensterfronten fällt viel Tageslicht in den Raum. Von hier aus gelangt man auch durch den Anbau auf die sonnige Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier kann man die warmen Sommerabende in vollen Zügen genießen und den Blick auf den gepflegten Garten schweifen lassen. Der Anbau ist aktuell noch im Rohbau und bietet daher noch genügend gestalterische Freiheiten, hier sollten noch Flur mit einem Büro und einem weiteren Schlafzimmer entstehen, diese sind in der Berechnung der Wohnfläche bisher nicht berücksichtigt.

Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafräume, die ebenfalls viel Raum für individuelle Gestaltung bieten. Die Zimmer sind unterschiedlich groß, bei Bedarf lässt sich hier auch ein Homeoffice Büro einrichten. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist der geräumige Keller, der vielseitig nutzbar ist. Hier können Hobbyräume, ein Fitnessbereich oder auch ein Partyraum entstehen. Auch ein Gästezimmer oder ein Homeoffice finden hier ausreichend Platz.

Das Haus verfügt außerdem über einen eigenen Stellplatz, der direkt vor der Haustür liegt. Hier kann das Auto bequem abgestellt werden und ist immer in unmittelbarer Nähe.

Insgesamt bietet das renovierungsbedürftige Haus viel Potential für kreative Köpfe, die ihren eigenen Wohnraum verwirklichen möchten. Mit etwas Liebe und handwerklichem Geschick kann aus diesem Haus ein wahres Schmuckstück entstehen. Nutzen Sie die Chance, sich Ihren Traum vom Eigenheim in dieser schönen Wohngegend zu erfüllen.

## Flächen

Wohnfläche	<b>176,15 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>1.589 m<sup>2</sup></b>
Wohneinheiten	<b>2</b>
Zimmer insgesamt	<b>6</b>
Badezimmer	<b>2</b>
Etagen	<b>1</b>
Stellplätze	<b>3</b>
Stellplatzart	<b>Freiplatz</b>
Außenstellplätze	<b>3</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1948</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>nach Absprache</b>
----------------------------	-----------------------

## Ausstattung

Baujahr Haupthaus 1948

Umbau des Anbaus 1994 zu 2 Wohneinheiten

Gesamt Wohnfläche aktuell 176,15 m<sup>2</sup> - nach Fertigstellung Umbau EG 216,15 m<sup>2</sup>

EG - 4 Zimmer Wohnung nach Ausbau (aktuell 2 Zimmer Wohnung mit 84,36 m<sup>2</sup>) - nach Ausbau 124,36 m<sup>2</sup>

DG - 4 Zimmer Wohnung - 91,79 m<sup>2</sup>

Modernisierungs-/Sanierungsaufstellung:

Neues Dacheindeckung 2023

Heizungsanlage 2011

teilweise neue Elektrik

Sanierung Bad EG 2003

Sanierung Bad OG 2004

Anschauen lohnt sich!

Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befeuerung	<b>Öl, Holz-Hackschnitzel</b>
Bodenbelag	<b>Fliesen, Teppich, Laminat</b>
Badausstattung	<b>Badewanne</b>
✓ Kamin	✓ Rollläden

## Lage & Infrastruktur

Sonsbeck ist eine kleine Gemeinde im Kreis Wesel in Nordrhein-Westfalen mit rund 8.000 Einwohnern. Sie liegt im westlichen Teil des Niederrheins und grenzt an die Niederlande. Die Lage von Sonsbeck ist geprägt von einer idyllischen Landschaft mit zahlreichen Feldern, Wiesen und Wäldern.

Die Gemeinde ist in sieben Ortsteile gegliedert, die sich auf einer Fläche von rund 45 Quadratkilometern erstrecken. Der Hauptort Sonsbeck liegt im Zentrum und ist von den umliegenden Ortsteilen aus gut zu erreichen. Die Verkehrsanbindung ist insgesamt gut, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Sonsbeck ist eine typische ländliche Gemeinde, die vor allem durch ihre Landwirtschaft geprägt ist. Die meisten Einwohner leben hier schon seit Generationen und pflegen eine enge Verbundenheit zu ihrer Heimat. Die Infrastruktur ist dementsprechend auf die Bedürfnisse der Bewohner ausgerichtet. Es gibt mehrere Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und andere Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Auch das kulturelle Leben kommt in Sonsbeck nicht zu kurz. Es gibt zahlreiche Vereine und Organisationen, die ein breites Angebot an Freizeitaktivitäten bieten. Besonders beliebt sind die traditionellen Schützenfeste, die jedes Jahr im Sommer stattfinden und zu denen auch viele Besucher aus der Umgebung kommen.

## Preise

Kaufpreis	<b>249.000 €</b>
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	<b>3.57 %</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>10.12.2034</b>
Endenergiebedarf	<b>243,10 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Holz Öl</b>
Energieeffizienzklasse	<b>G</b>
Energieausweis- Ausstellungsdatum	<b>11.12.2024</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen





Immobilien • Finanzierungen • Versicherungen



## Kontakt

Pirathiphaan Pathmanathan

Baufi-Invest Immo

Kreuzstraße 60, 46483 Wesel

E-Mail **p.pathmanathan@baufi-  
invest.de**

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

Telefon (Zentrale) **0281 163991 0**

Telefon **0281-163991-12**

Mobil **0163 8736220**

Fax **0281-163991-29**

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

Informationen