

Großzügige Eigentumswohnung im Erdgeschoss mit Garten und Garage im Herzen von Wesel-Flüren



Objektdaten

Kaufpreis:	290.000,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 137 m ²
Nutzfläche:	ca. 25 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 500 m ²
Anzahl Stellplätze/ Garage:	1 Garage/ 1 Stellplatz
Baujahr:	1966
Modernisierungen:	1983/ 2001
Zimmer:	3
Bezug:	ab Januar 2026
Heizungsart:	Etagenheizung
Befeuerungsart:	Gas
Endenergiebedarf:	176,6 kWh/(m ² *a)
Courtage:	3,57 % (inkl. gesetzl. MwSt.)

IMMOBILIEN STEINHOFF

Steinhoff GmbH
Am Nordglacis 1
46483 Wesel
www.immo-steinhoff.de

Telefon 0281 - 206 999 08
Telefax 0281 - 206 999 07
Mobil 0151 - 720 063 23
steinhoff@immo-steinhoff.de

BERATUNG | BEWERTUNG | VERKAUF | VERMIETUNG

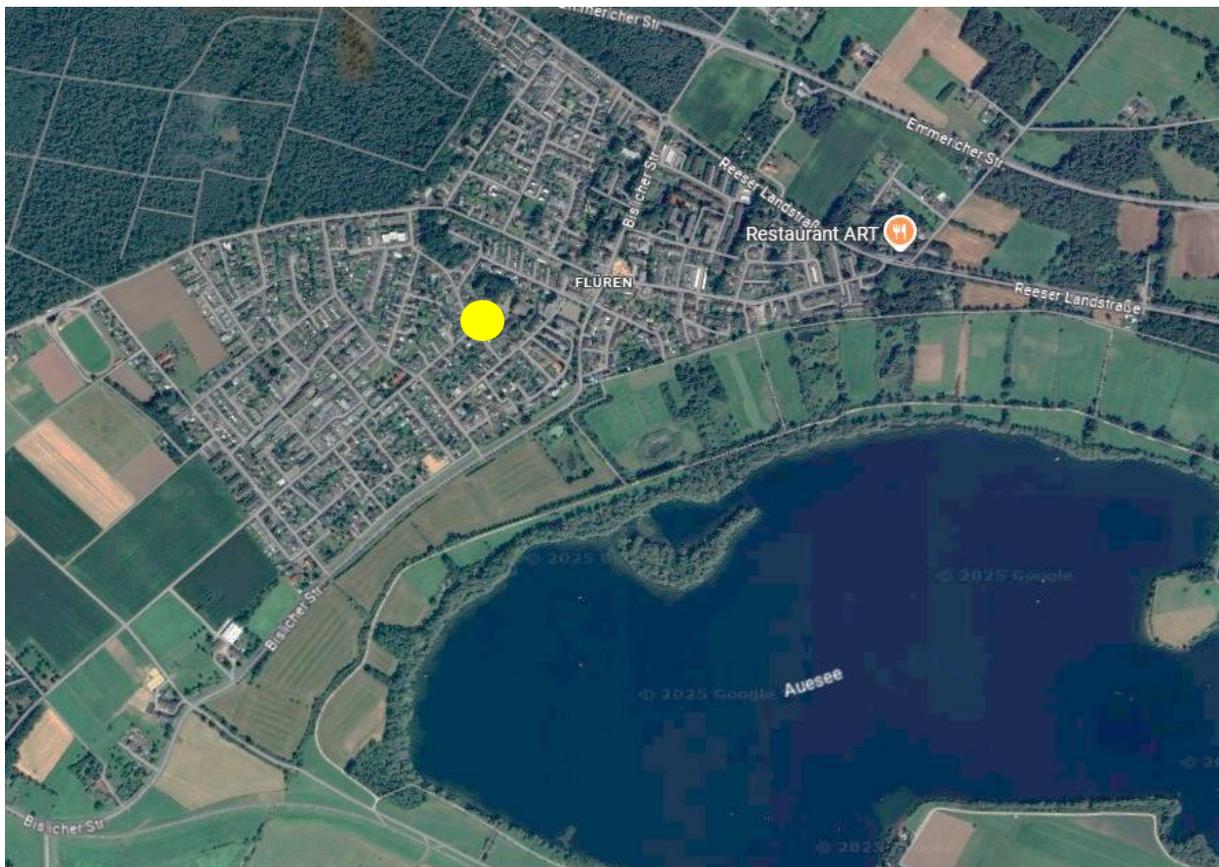
Die Lage

Die hier angebotene Eigentumswohnung mit Garten, großer Terrasse und Garage befindet sich in zentraler Lage des Weseler Ortsteils Flüren. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie die Stadtteilortsmitte sind fußläufig zu erreichen.

Die Autobahn A 3 erreichen Sie in kurzer Zeit. Sie gelangen zu öffentlichen Verkehrsmitteln sowie dem Bahnhof Wesel bzw. Wesel-Feldmark in wenigen Minuten. Eine direkte Zugverbindung (RE19) ermöglicht die Anbindung an das Ruhrgebiet und die Landeshauptstadt Düsseldorf.

Die Infrastruktur ist sehr gut; Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Sportstätten, medizinische Versorgung etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Nähe zum Rhein, Auesee und zum Naturpark Hohe Mark ermöglicht vielfältige Freizeitaktivitäten in der Natur.



Objektbeschreibung

Sie suchen eine großzügige Eigentumswohnung im Erdgeschoss mit Garage und Garten? Auf ca. 137 m² Wohnfläche finden Sie ein komfortables Zuhause mit moderner und zukunftsorientierter Ausstattung (PV-Anlage, Glasfaseranschluss). Das Haus wurde in solider Ziegelbauweise errichtet (Baujahr 1966/1983) und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine idyllische Außenanlage mit Schwimmteich und großer Terrasse. Die zentrale Lage im Stadtteil Wesel-Flüren bietet eine großartige Infrastruktur und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Besichtigen – Verlieben – Kaufen – Renovieren – Einziehen – Wohlfühlen

Die Wohnung betreten Sie durch den großzügigen Flur. Von hier aus haben Sie Zutritt zum Esszimmer sowie Gäste-WC und Kellergeschoss. Von dem Esszimmer aus haben Sie die Möglichkeit die Küche, das Wohnzimmer und die große Terrasse mit Südausrichtung und den Garten zu betreten. Über einen kleinen Flur erreichen Sie Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Abstellkammer und das großräumige Tageslichtbad mit Wanne, ebenerdiger Dusche, WC und Bidet.

Der Keller ist ausgebaut und bietet viel Platz. Räume für Waschmöglichkeiten und Haustechnik befinden sich ebenfalls im Keller. Über eine Kelleraußentreppe haben Sie die Möglichkeit in den Garten zu kommen.

Besonderheiten des Objektes:

- Photovoltaik-Anlage
- 2 Kamine
- Grundwasserpumpe
- Glasfaseranschluss

Willkommen in Ihrem neuen Eigenheim!

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich vorzustellen!



Wesentliche Daten auf einen Blick

Baujahr:	1966/ 1983
Bauweise:	massivgebautes Zweifamilienhaus in Ziegelbauweise
Ausstattung:	Gasetagenheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung Kunststofffenster mit Isolierverglasung/ Haustüranlage in Holz mit Sprossenaufteilung und verglast Kamin Photovoltaik-Anlage Terrasse Schwimmteich Fliesen/ Laminat 1 Garage/ 1 Stellplatz großzügige Terrasse (ca. 32 m ²), Garten Grundwasserpumpe Glasfaseranschluss
Aufteilung:	EG Wohn- und Esszimmer Küche Abstellraum Zugang zur Terrasse/ zum Garten/ zur Garage Gäste-WC mit Fenster Flur Schlafzimmer Arbeitszimmer Tageslichtbad <u>Größe: ca. 137 m²</u> KG Heizungs- und Waschkeller 2 Kellerräume Bad <u>Größe: ca. 25 m²</u>
Wohn- und Nutzfläche gesamt:	ca. 162 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 500 m ²
Kaufpreis:	290.000,00 EUR
Courtage:	3,57 %



Wohnzimmer



Kamin



Esszimmer



Küche



Schlafzimmer



Zugang zum Keller



Entrée/ Flur



Arbeitszimmer



Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche





Gäste-WC



Kellergeschoss (Gästezimmer + Bad)



Garten



Außenkamin



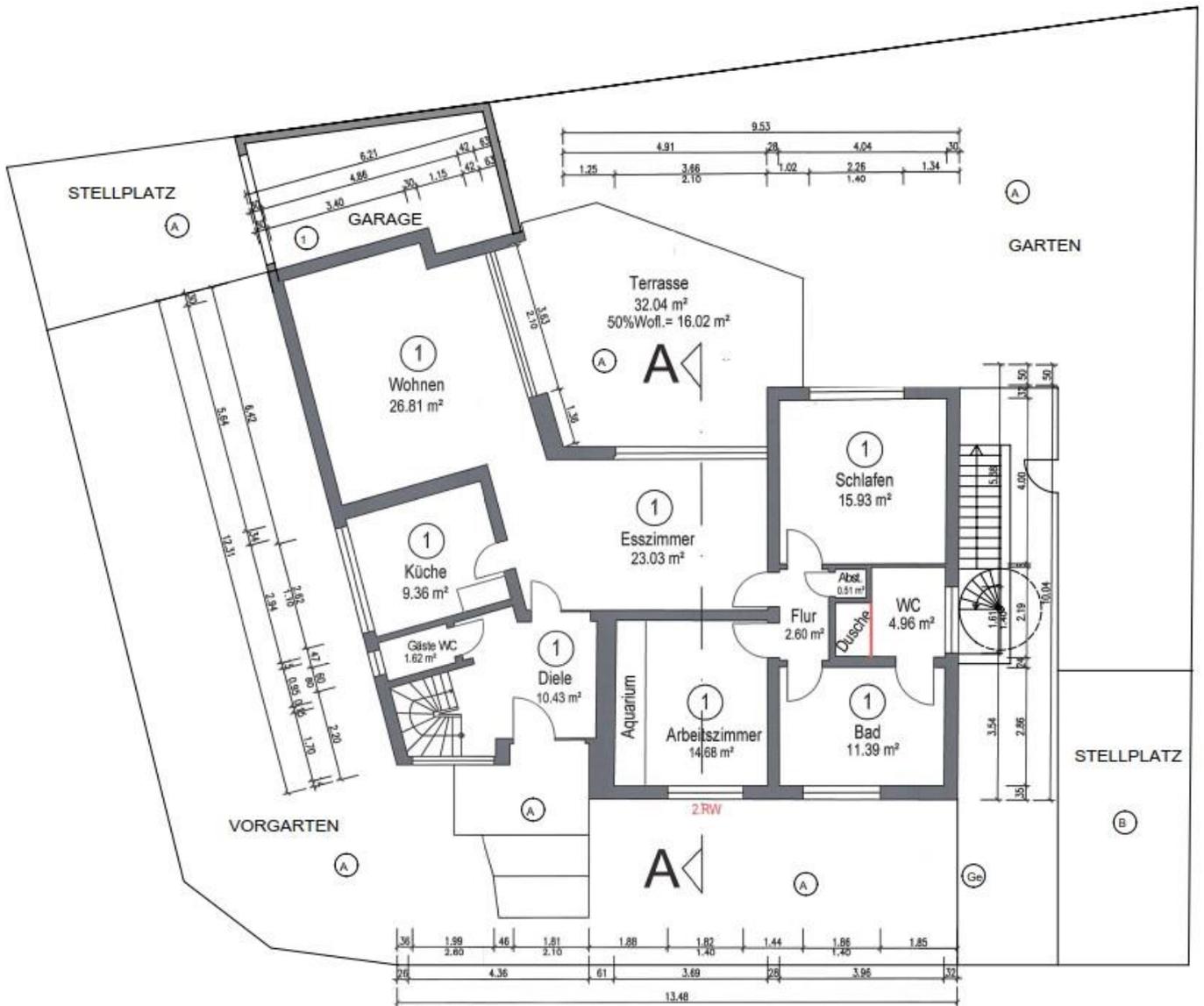
Terrasse



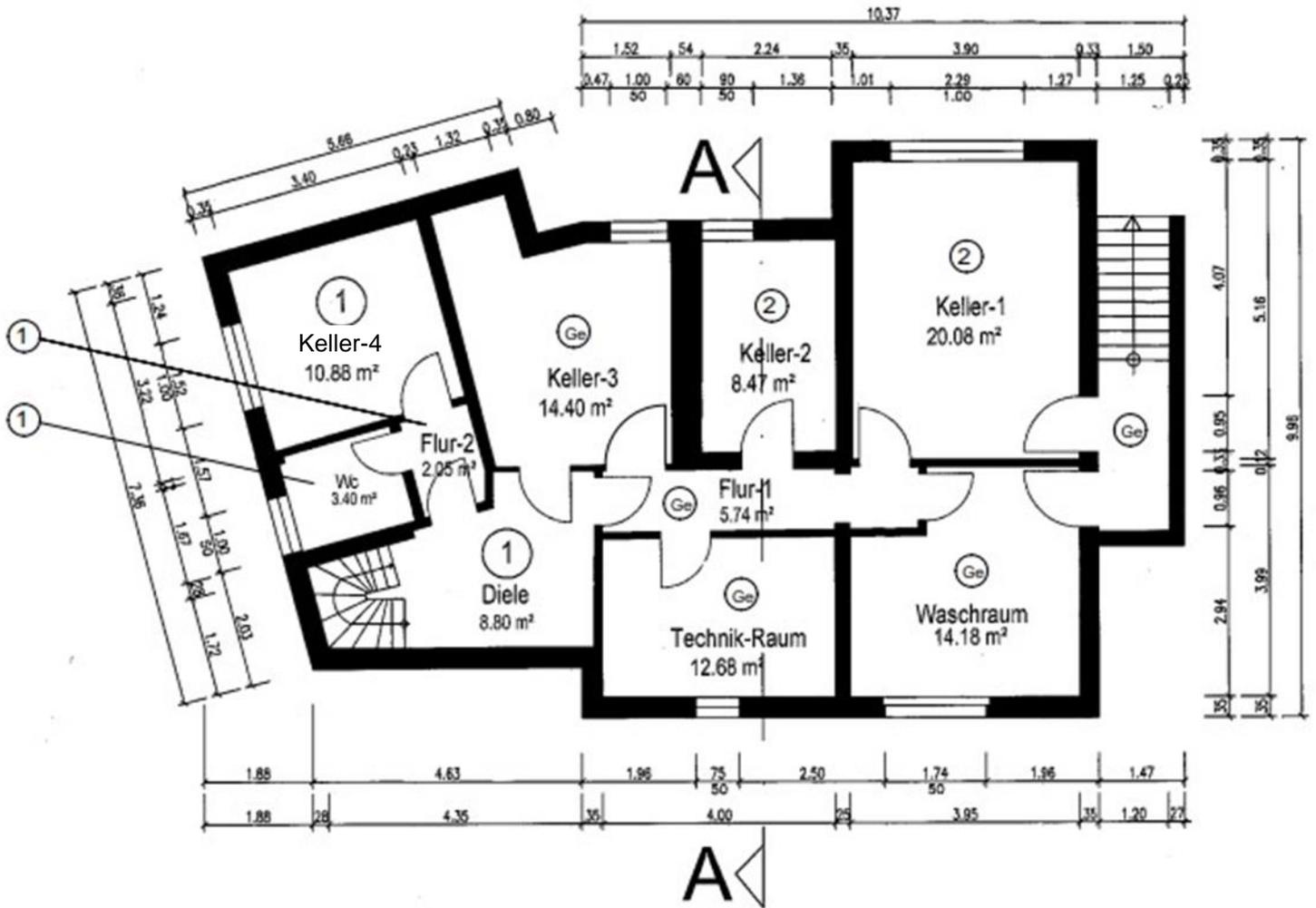
Garage/ PV-Anlage



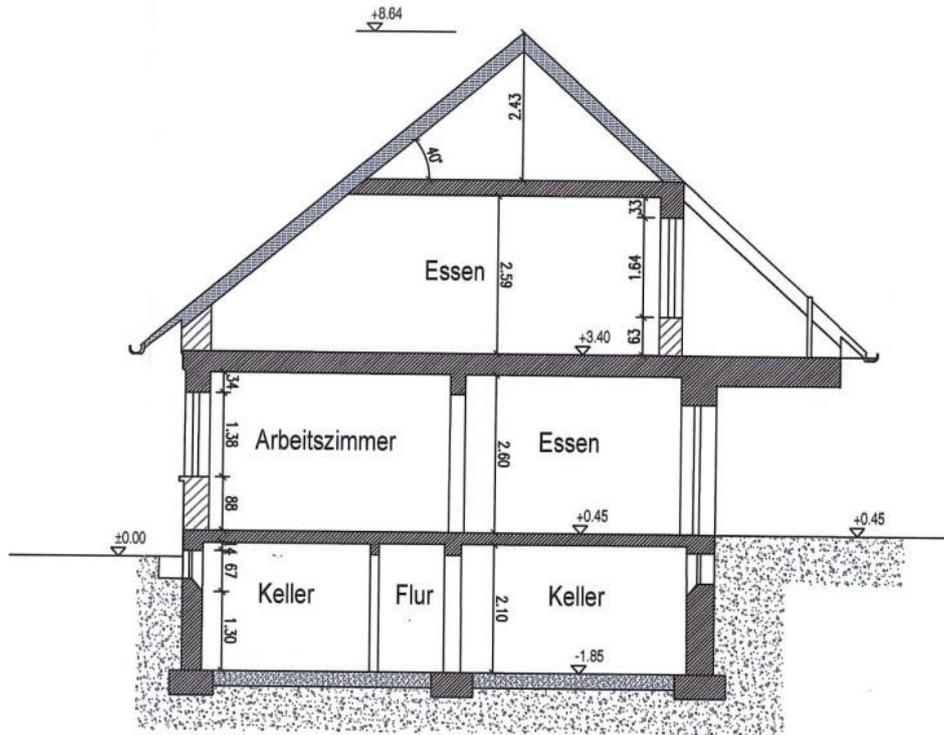
Seitenansicht



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Kellergeschoss



Schnitt





Straßenansicht



Gartenansicht

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gem. Art. 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an: Name/Firma und ladungsfähige Anschrift des Widerrufsadressaten. Zusätzlich können angegeben werden: Telefaxnummer, E-Mail-Adresse und/oder, wenn der Verbraucher eine Bestätigung seiner Widerrufserklärung an den Unternehmer erhält, auch eine Internetadresse.

Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z. B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z. B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren bzw. herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Besondere Hinweise

Das Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Ende der Widerrufsbelehrung

Haftung

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne, Flächenangaben, Grundrisse, Baubeschreibung usw., auch im Internet und Exposé, vom Verkäufer oder von Dritten, z.B. Architekt, Hausverwaltung usw., stammen.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben oder der uns vorliegenden Unterlagen übernehmen wir keine Haftung. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf Ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Schadensersatzansprüche gegenüber der Steinhoff GmbH können nur dann geltend gemacht werden, wenn die Steinhoff GmbH vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt hat.

Das Exposé stellt kein Angebot dar. Maßgeblich sind vielmehr die Angaben und Zusagen in dem zum Kauf der angebotenen Immobilie abzuschließenden notariell beurkundeten Kaufvertrag. Es obliegt dem Erwerber, vor Abschluss des Kaufvertrags zu prüfen, ob die Wohneinheiten seinen Wünschen und dem von ihm mit Erwerb verfolgten Zweck gerecht werden. Alle bildlichen Darstellungen der Räume, des Gebäudes und der Grundrisse sind künstlerische Illustrationen. Abweichungen in der Ausführung sind möglich.

Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne unsere Einwilligung nicht an Dritte weitergegeben werden. Bei direkten Verhandlungen ist stets auf uns Bezug zu nehmen. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadensersatz in Höhe der Provision. Zwischenverkauf vorbehalten.

Maklercourtage

Die Höhe, der vom Käufer zu entrichtende Provision, beträgt bei Abschluss des Kaufvertrages: Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.

Diese Provision ist verdient und fällig mit Wirksamwerden des Kaufvertrages. Die Steinhoff GmbH hat mit dem Verkäufer in gleicher Angelegenheit ebenfalls eine Maklerprovision in vorgenannter Höhe vereinbart.