



Objektnummer A174

## ***Wesel-Flüren - Ein Haus mit Platz für tausend und eine Idee..***

### **Eckdaten**

<b>Grundstücksfläche</b>	<b>829,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>230,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1996</b>

### **Energieausweis**

**ORTMANN IMMOBILIEN**  
**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**  
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)



# Ortmann Immobilien

**Ich mache anders als andere!**

*Energieausweis ist in Bearbeitung*

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

*Eine einzigartige Lage: eingebettet in die Natur, aber trotzdem sind Sie durch die gute Infrastruktur flexibel.*

*Der Ortsteil Flüren gehört zu der bevorzugten Wohngegend von Wesel.*

*Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Banken, Apotheke, Kindergarten, Grundschule usw. finden Sie im Ort.*

*Weiterführende Schulen im 2 km entfernten Schulzentrum.*

*In Flüren finden Sie ein ruhiges Umfeld geprägt durch vielseitige Naherholungs- und Naturschutzgebiete:*

- artenreiche Rheinaue in waldreicher Umgebung z. B. Diersfordter Wald mit Spazier- und Wanderwegen*
- "Rheinaue Park" mit dem "Auesee"*

*Tipp: hier liegt in eine Dünenlandschaft eingebettet das "Schwarze Wasser" es steht bereits seit 1936 unter Schutz und ist eines der ältesten Naturschutzgebiete in Deutschland.*

*Seit 1995 ist Wesel Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft fahrradfreundlicher Städte und Gemeinden. Diese bieten optimale Bedingungen für nichtmotorisierte Mobilität im räumlichen Nahbereich.*

*Busverbindung in die Stadt oder zum Bahnhof Wesel alle 20 Min.*

*Eine Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz Autobahn A59 und A3 ist gegeben.*

*Die Stadt Wesel liegt am unteren Niederrhein, rd. 25 km von den Niederlanden und rd. 30 km vom Ruhrgebiet entfernt.*

**ORTMANN IMMOBILIEN**

**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**

Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)



### **Objektbeschreibung**

*Mitten im Grünen und doch alles so nah.*

*Nur einen Steinwurf von der Rheinauenlandschaft entfernt, liegt dieses großzügige, gepflegte, Zweifamilienhaus innerhalb einer gewachsenen Nachbarschaft. Trotz dieser Nähe zum Naturschutzgebiet, mit all seinen Vorzügen in Bezug auf Freizeitmöglichkeiten etc., ist man an diesem Standort nicht "weg von allem".*

*Das Haus bietet auf zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss - je nach Wunsch - zwei Wohnungen oder auch die Nutzung durch eine große Familie bzw. mehrere Generationen.*

**Aufteilung:**

*Eine Diele trennt das Erdgeschoss in zwei Funktionsbereiche:*

*Linke Seite: Eingang mit großem Dielenbereich, Küche, 2 Zimmer, Duschbad.*

*Rechte Seite: Diele, Gäste-WC, moderne Familienküche, Wohn-Essbereich mit Platz für einen riesengroßen Tisch und einen großzügigen Wohnbereich mit sehr schönem, gemütlichen Kamin. Wohnbereich mit Gartenblick - 2 doppelflügelige, raumhohe Türen zur Terrasse und in den Garten*

*Obergeschoss: Diele, Abstellraum, drei große Zimmer und zwei Bäder  
ein Hauswirtschaftsraum, in dem die Wäsche dort erledigt wird, wo sie anfällt, ergänzt diese Etage.*

*... und falls für Sie die mehr als 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht ausreicht, bietet der nicht ausgebaute Spitzbodenbereich optimale Erweiterungsmöglichkeiten!*

**ORTMANN IMMOBILIEN**

**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**

Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)



### **Ausstattung**

*Dieses junge Objekt wurde 1996 in konventioneller Bauweise erstellt.*

**Hauptwohnung 170 m<sup>2</sup>**

**separate Einliegerwohnung, 60 m<sup>2</sup>, z. Zt. vermietet, Mietertrag p.M. 306,-- kalt  
vorbereitetes, ausbaufähiges Dachgeschoß mit rd. 50 m<sup>2</sup>**

**Zentralheizung/Fußbodenheizung/ Gas  
Solaranlage mit 2 Sonnenkollektoren**

**Energieverbrauchswert: 73,2 kWh**

**separater Abstellraum draußen**

### **Carport**



**ORTMANN IMMOBILIEN**  
**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**  
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)

# Ortmann Immobilien

Ich mache anders als andere!



**ORTMANN IMMOBILIEN**  
**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**  
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)

**Ortmann Immobilien**

**Ich mache anders als andere!**



**ORTMANN IMMOBILIEN**  
**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**  
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49021515350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+4901782189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)

# Ortmann Immobilien

Ich mache anders als andere!



**ORTMANN IMMOBILIEN**  
**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**  
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)

# Ortmann Immobilien

Ich mache anders als andere!



**ORTMANN IMMOBILIEN**  
**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**  
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49021515350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+4901782189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)