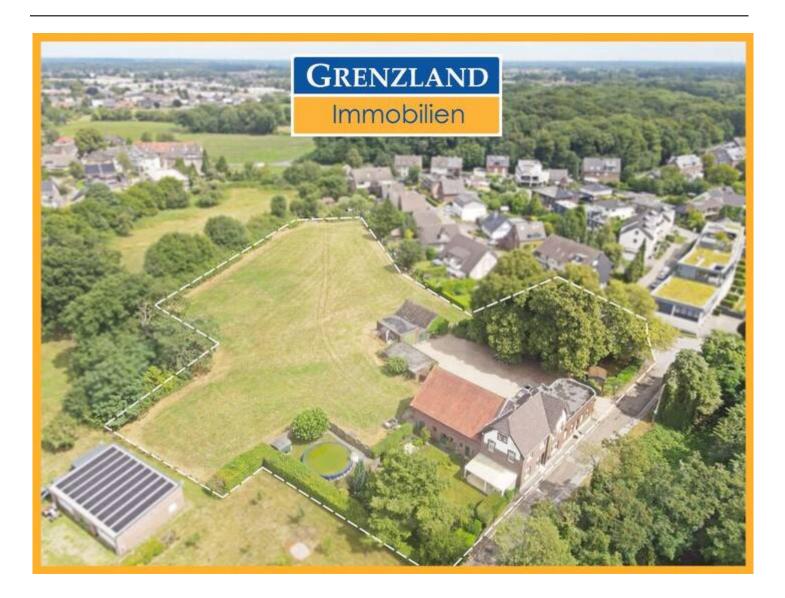


Email: <a href="mailto:info@grenzland.im">info@grenzland.im</a>
Internet: <a href="mailto:www.grenzland.im">www.grenzland.im</a>



Großzügiges Anwesen in Wesel

Telefon: 02871 23 70 255 Telefax: 02871 23 99 784



Email: info@grenzland.im Internet: www.grenzland.im

#### Lage

Im Zuge der geplanten Ortsumgehung Wesel (B58n – Projekt B58-G10-NW-T2-NW) wird die Bundesstraße zukünftig an das Grundstück angrenzen und einen Streifen des Areals in Anspruch nehmen. Die Stadt erwirbt diesen Teilbereich zum geltenden Bodenrichtwert, um den geplanten Straßenverlauf der B58n zu realisieren.

Wesel-Fusternberg. Stadtnah und familienfreundlich.

Der Stadtteil Fusternberg zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Wesels. Die Nähe zur Innenstadt, zum Flusslauf der Lippe sowie zu Wald- und Grünflächen macht ihn zu einem besonders attraktiven Wohnort – ideal für Familien, Paare und all jene, die stadtnah und dennoch ruhig leben möchten.

Der Fusternberg ist gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Bundesstraße B8 sowie die nahegelegene A3 ermöglichen eine zügige Verbindung in Richtung Ruhrgebiet, Oberhausen oder Arnheim. Auch das Weseler Stadtzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar. Die ruhige Wohnlage profitiert

von kurzen Wegen bei gleichzeitig geringer Verkehrsbelastung im direkten Umfeld.

#### **Details**

Zimmer:

Objekt-ID: 2634WEHH250826

Lage: 46485 Wesel / Fusternberg

Immobilienart: Resthof 7

Grundstücksfläche: ca. 11.002,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche: ca. 257,87 m<sup>2</sup>

1927 Baujahr:

Kaufpreis: 975.000,00€ Käufercourtage: 3,57% inkl. 19% MwSt.

## Objektbeschreibung

Dieses ansprechende Wohngebäude mit einer roten Ziegelsteinfassade, die durch weiße Fassaden aufgelockert wird, steht in Direktverbindung zur ersten

Die Dachlandschaft überzeugt mit einem Walmdach und einem straßenseitigen Satteldach.

Im Flachdachbau befindet sich eine Wohnung.

Das Haus hat einen straßen- und einen hofseitigen Eingang.

Der Hofeingang führt durch einen Flur, vorbei am HWR, dem Gäste-WC, dem "Schuhzimmer" mit Tür zum Garten, durch eine weitere Tür direkt in den ehemaligen Pferdestall.

Andererseits führt der Flur, ebenfalls getrennt durch eine Tür in die Diele des Hauses und zu den weiteren Lebensräumen: Wohnzimmer und Esszimmer mit offener Küche.

Von der Diele aus führt eine Treppe ins Obergeschoss.

Im Obergeschoss befnden sich vier Schlafzimmer, eines davon ist direkt mit dem Bad verbunden.

Ein Rückzugsort mit Komfort. Von hier aus besteht Zugang zur Dachterrasse, die zusätzlich über die Hoffläche erschlossen ist.

Das Dachgeschoss bietet die ideale Grundlage für ein Atelier oder zusätzlichen Wohnraum.

Hier steckt sichtbares Ausbaupotenzial.

**GRENZLAND Immobilien** 

Telefon: 02871 23 70 255 Telefax: 02871 23 99 784

Nordwall 1-3 46399 Bocholt - Deutschland



Email: <a href="mailto:info@grenzland.im">info@grenzland.im</a>
Internet: www.grenzland.im

## Ausstattungsbeschreibung

Großzügige Deckenhöhen prägen das Raumgefühl, mit Ausnahme des Wohnbereichs, in dem die Decke bewusst abgehängt wurde. Ihre eigene Geschichte erzählt die Rückgrat des Hauses.

Heute beherbergt der "Saal" eine barrierearme 3-Zimmer Wohnung mit rund 85 m² Wohnfläche. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, welcher über eine Außentreppe erreichbar ist.

### Sonstiges

Das Hofgelände überzeugt mit Wenderadius, der auch größeren Fahrzeugen einfaches Rangieren ermöglicht. Ein grün gestrichenes Tor schützt die Zufahrt zum Anwesen.

Beidseitig an der Doppelgarage wurde jeweils eine Einzelgarage, ebenfalls mit Schwingtor, errichtet. In der XL-Garage mit hohen Flügeltoren, einst für einen Viehtransporter konzipiert, finden heute auch große Fahrzeuge mühelos Platz. Anhänger und Maschinen können zudem abgestellt werden.

Ein zweites Stallgebäude mit funktionalen Tierbereichen bietet direkten Zugang zum Weideland – praktisch und tiergerecht. Die Nebengebäude sind in einem soliden, aber einfachen Zustand.

Sie warten auf... Ihre Ideen, Ihre Energie, Ihre Handschrift.

GRENZLAND Immobilien

Telefon: 02871 23 70 255 Telefax: 02871 23 99 784

Nordwall 1-3 46399 Bocholt - Deutschland



Email: info@grenzland.im Internet: www.grenzland.im

# Objektbilder



Luftansicht

Telefon: 02871 23 70 255 Telefax: 02871 23 99 784



Email: <u>info@grenzland.im</u> Internet: www.grenzland.im



Außenansicht Haupthaus



Hofgelände

Telefon: 02871 23 70 255 Telefax: 02871 23 99 784



Email: <a href="mailto:info@grenzland.im">info@grenzland.im</a>
Internet: www.grenzland.im



Flur

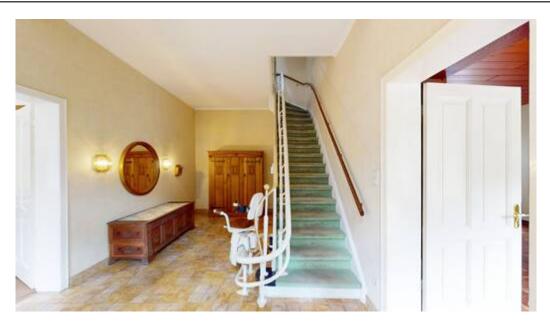


Eingangsbreich

Telefon: 02871 23 70 255 Telefax: 02871 23 99 784



Email: <u>info@grenzland.im</u> Internet: www.grenzland.im



Eingangsbereich



Wohnzimmer

Telefon: 02871 23 70 255 Telefax: 02871 23 99 784



Email: <u>info@grenzland.im</u> Internet: www.grenzland.im



Küche & Esszimmer

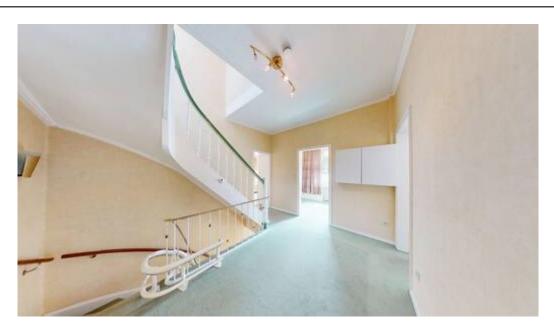


Esszimmer

Telefon: 02871 23 70 255 Telefax: 02871 23 99 784



Email: <a href="mailto:info@grenzland.im">info@grenzland.im</a>
Internet: <a href="mailto:www.grenzland.im">www.grenzland.im</a>



Treppenhaus



Schlafzimmer

Telefon: 02871 23 70 255 Telefax: 02871 23 99 784



Email: <u>info@grenzland.im</u> Internet: www.grenzland.im



Büro oder ä.

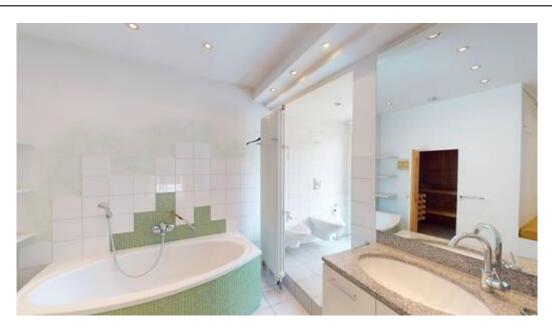


Schlafzimmer

Telefon: 02871 23 70 255 Telefax: 02871 23 99 784



Email: <u>info@grenzland.im</u> Internet: www.grenzland.im



Badezimmer



Badezimmer

Telefon: 02871 23 70 255 Telefax: 02871 23 99 784



Email: info@grenzland.im Internet: www.grenzland.im



Sauna



Schlafzimer

Telefon: 02871 23 70 255 Telefax: 02871 23 99 784



Email: info@grenzland.im Internet: www.grenzland.im



Dachterrasse

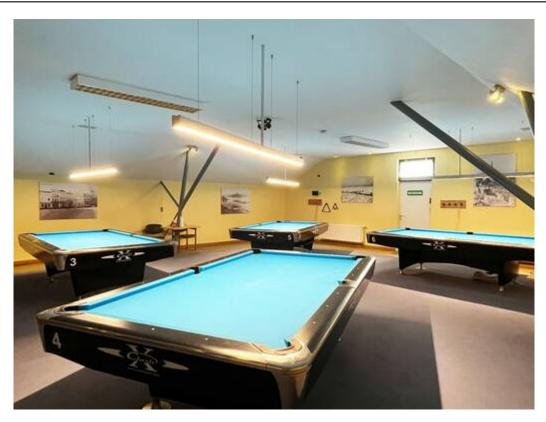


Zugang zur Dachterrasse

Telefon: 02871 23 70 255 Telefax: 02871 23 99 784



Email: info@grenzland.im Internet: www.grenzland.im

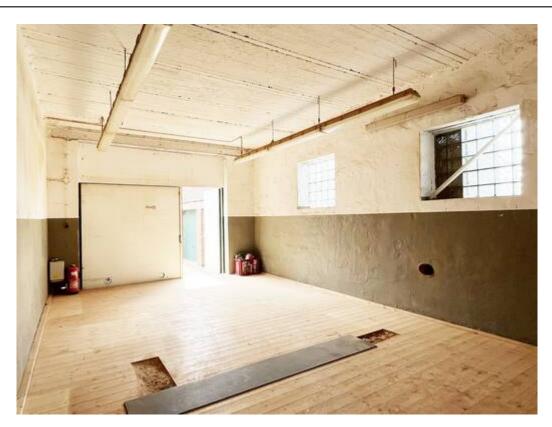


Vermieteter Billiard-Club

Telefon: 02871 23 70 255 Telefax: 02871 23 99 784



Email: <u>info@grenzland.im</u> Internet: www.grenzland.im

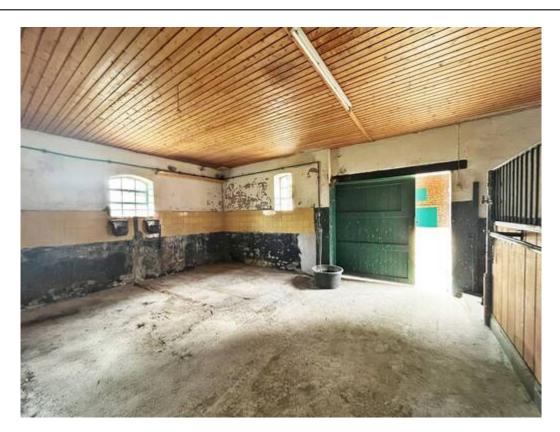


XL-Garage

Telefon: 02871 23 70 255 Telefax: 02871 23 99 784



Email: info@grenzland.im Internet: www.grenzland.im



Stallungen

Telefon: 02871 23 70 255 Telefax: 02871 23 99 784



Email: info@grenzland.im Internet: www.grenzland.im

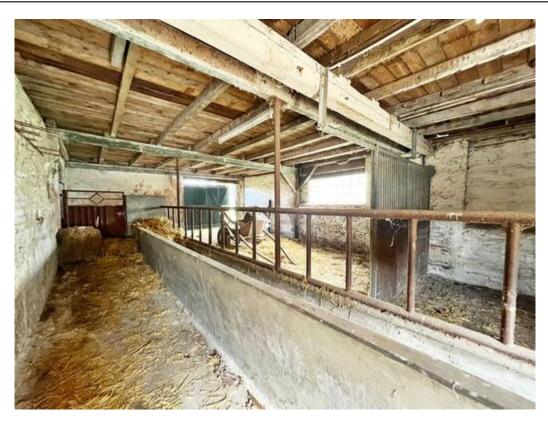


Stallungen

Telefon: 02871 23 70 255 Telefax: 02871 23 99 784



Email: info@grenzland.im Internet: www.grenzland.im



Stallungen

Telefon: 02871 23 70 255 Telefax: 02871 23 99 784



Email: info@grenzland.im Internet: www.grenzland.im



Garten



Terrasse

Telefon: 02871 23 70 255 Telefax: 02871 23 99 784



Email: info@grenzland.im Internet: www.grenzland.im



Pool & Schäferwagen

Telefon: 02871 23 70 255 Telefax: 02871 23 99 784



Email: <u>info@grenzland.im</u> Internet: www.grenzland.im



Gartenhütte

Telefon: 02871 23 70 255 Telefax: 02871 23 99 784



Email: info@grenzland.im Internet: www.grenzland.im



Garagen & Stallungen

Telefon: 02871 23 70 255 Telefax: 02871 23 99 784



Email: <u>info@grenzland.im</u> Internet: www.grenzland.im



Hofgelände

Telefon: 02871 23 70 255 Telefax: 02871 23 99 784



Email: <a href="mailto:info@grenzland.im">info@grenzland.im</a>
Internet: <a href="mailto:www.grenzland.im">www.grenzland.im</a>



Ein Partner für alle Fälle

GRENZLAND Immobilien

Nordwall 1-3 46399 Bocholt - Deutschland Telefon: 02871 23 70 255 Telefax: 02871 23 99 784



Email: <a href="mailto:info@grenzland.im">info@grenzland.im</a>
Internet: <a href="mailto:www.grenzland.im">www.grenzland.im</a>



Gutschein

GRENZLAND Immobilien

Nordwall 1-3 46399 Bocholt - Deutschland Telefon: 02871 23 70 255 Telefax: 02871 23 99 784