



Großzügiges Anwesen in Wesel

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.

Objektbeschreibung

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

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 befinden 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.

Details

Objekt-ID:	2723WEHK260409
Lage:	46485 Wesel / Fusternberg
Immobilienart:	Resthof
Zimmer:	7
Grundstücksfläche:	ca. 11.002,00 m ²
Wohnfläche:	ca. 257,87 m ²
Baujahr:	1927
Kaufpreis:	975.000,00 €
Käufercourtage:	3,57% inkl. 19% MwSt.

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.

Objektbilder



Luftansicht



Außenansicht Haupthaus



Hofgelände



Flur



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Wohnzimmer



Küche & Esszimmer



Esszimmer



Treppenhaus



Schlafzimmer



Büro oder ä.



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Sauna



Schlafzimmer



Dachterrasse



Zugang zur Dachterrasse



Vermieteter Billiard-Club



XL-Garage



Stallungen



Stallungen



Stallungen



Garten



Terrasse



Pool & Schäferwagen



Gartenhütte



Garagen & Stallungen



Hofgelände

Ihre Immobilie. Ein Partner für alle Fälle.

VERKAUF

Häuser
Eigentumswohnungen
Grundstücke

VERMIETUNG

Häuser
Wohnungen

GEWERBE

Verkauf
Vermietung

BERATUNG / BETREUUNG

Sie fragen?
Wir antworten.

BEWERTUNG

Kostenfreie Wertermittlung
Ihrer Immobilie.

NEUBAU -PROJEKTE

Mehrparteienhäuser
Familienhäuser
Eigentumswohnungen



Vermarktung durch vielseitige Werbemittel
und auf sämtlichen Online-Portalen.



1

Ein Partner für alle Fälle

GUTSCHEIN

für eine
kostenlose
Bewertung Ihrer Immobilie.

JETZT

Termin
buchen

mit diesem Gutschein **im Wert von € 249,-** erhalten Sie eine fachmännische und für Sie kostenlose Wertermittlung Ihrer Immobilie.

Die Weitergabe dieses Gutscheins an Dritte ist ausdrücklich erlaubt. Vielleicht kennen Sie jemanden in Ihrem Umkreis, der von dieser kostenfreien Immobilienbewertung profitieren möchte.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf oder Ihre Mail.
02871 2370255 info@grenzland.im

GRENZLAND
Immobilien

Gutschein