



## HOFSTELLE mit 9.770 m<sup>2</sup> GRUNDSTÜCK

## Lage

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.

## Details

Objekt-ID:	2738WSHK260527
Lage:	46485 Wesel / Fusternberg
Immobilienart:	Resthof
Zimmer:	8
Grundstücksfläche:	ca. 9.770,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 257,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 320,00 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1927
Bezugstermin:	sofort
Kaufpreis:	847.000,00 €
Käufercourtage:	3,57% inkl. 19% MwSt.

## Objektbeschreibung

Das ansprechende Wohngebäude mit Ziegelsteinfassade und weißen Fassadenelementen steht in direkter Verbindung zur ersten Stallung.

Die Dachlandschaft besteht aus einem Walmdach sowie einem straßenseitigen Satteldach. Im Flachdachbau befindet sich eine barrierearme Einliegerwohnung.

Das Haus verfügt über einen straßen- und einen hofseitigen Eingang. Über den Hofeingang gelangt man durch einen Flur vorbei an Hauswirtschaftsraum, Gäste-WC und Schuhzimmer mit Gartenzugang direkt in den ehemaligen Pferdestall. Alternativ führt der Flur – getrennt durch eine Tür – in die Diele mit Zugang zum Wohn- und Essbereich mit großer Küche.

Im Obergeschoss befinden sich vier Zimmer, eines davon mit Bad en Suite (inkl. Sauna).

Das Dachgeschoss, teils mit sichtbarer Balkenlage, bietet Ausbaupotenzial für ein Atelier oder zusätzlichen Wohnraum.

## Ausstattungsbeschreibung

Individuelle Räume verbinden sich mit Elementen vergangener Zeiten. Die massive Holzterasse mit geschwungenem Handlauf bildet ein prägendes Gestaltungselement des Hauses.

Großzügige Deckenhöhen bestimmen das Raumgefühl, mit Ausnahme des bewusst abgehängten Wohnbereiches. Eine besondere Geschichte erzählt die integrierte Vitrine, die einst den Zugang zum Saal der ehem. Gastwirtschaft markierte. Der „Saal“ beherbergt heute eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Sie suchen einen besonderen Raum mit Atmosphäre. Folgen Sie uns ins Dachgeschoss. Hier beeindruckt sichtbares Ständerwerk und der Blick in den Giebel.

Bilder vermitteln einen umfassenden Eindruck. Lassen Sie sich auf den folgenden Seiten von den Besonderheiten dieses Anwesens inspirieren.

## Sonstiges

Einliegerwohnung:

Diese Wohnung im Flachdachbau erreichen Sie sowohl über den Haupteingang als auch über einen Hintereingang mit Zugang vom Innenhof.

Die derzeitige Raumaufteilung als 3-Zimmer-Wohnung bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Gestaltung.

Die Küche ist als Durchgangsraum in das Wohnkonzept integriert.

Perfekt geeignet für Ihre Großeltern oder als Gästeapartment.

Die ursprüngliche Verbindung zum Haupthaus ist noch heute anhand der stilvollen Vitrine im Wohnzimmer erkennbar und unterstreicht die einstige Zusammengehörigkeit beider Wohneinheiten.

## Objektbilder



Luftansicht



Luftansicht



Eingangsbereich



Seitlicher Eingang



Wohnzimmer



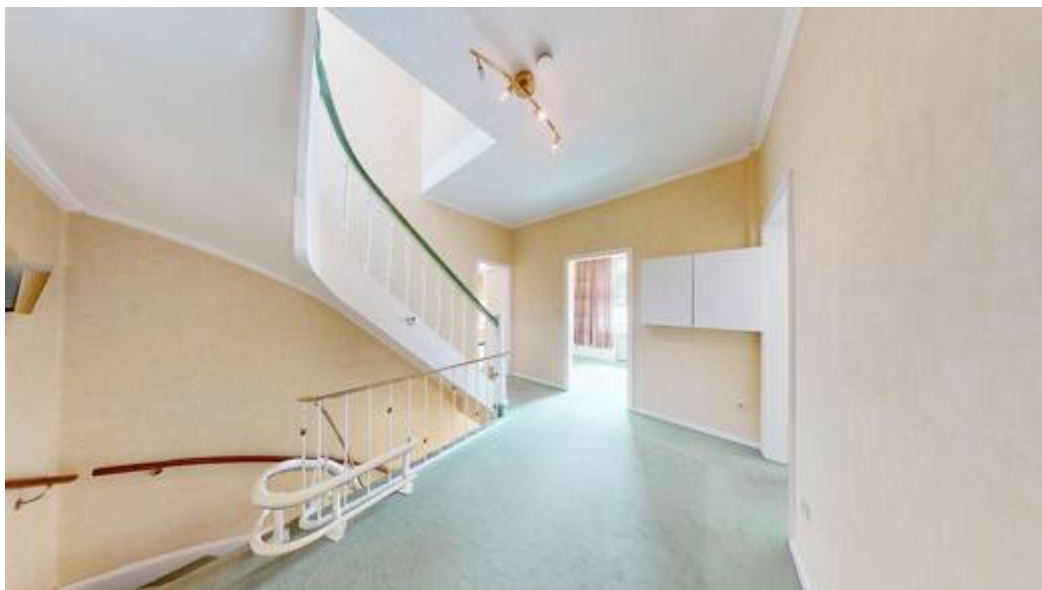
Küche



Essbereich



Terrasse



Flur 1.0G



Schlafzimmer



Büro



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Sauna



Schlafzimmer DG



Einliegerwohnug



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer I



Schlafzimmer II



Hoffläche



Ausbaureserve



Stallungen



Stallungen



Stallungen



Garten



Garten



Pool



Gartenhütte



Rückansicht



Garage



Außenansicht



Außenansicht



Keller



Dachterrasse