

# Exposé

## Einfamilienhaus in Sonsbeck

### Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Sonsbeck



Objekt-Nr. OM-327580

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **765.000 €**

47665 Sonsbeck  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.972,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	265,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses imposante Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, die als zweite Wohneinheit oder gemeinsam mit dem Erdgeschoss genutzt werden kann, wurde im Jahr 1972 in massiver Bauweise errichtet, 2020 bis heute saniert/renoviert, bietet eine hervorragende Grundlage für Familien, die ein gemütliches Zuhause suchen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 265 m<sup>2</sup> und einem durchdachten Grundriss ist es ideal für individuelles Wohnen und Entspannen. Im Erdgeschoß erwartet sie ein heller, großzügiger Eingangsbereich, das Gäste WC und der offene Treppenaufgang zur ELW. Des Weiteren besticht das EG durch den geräumigen Wohn- und Essbereich mit neuer, offener Küche, separiertem Schlafbereich mit 2 Zimmern, davon eines mit Bad en Suite und Zugang zur Terrasse. Die ELW verfügt über 3 große, helle Zimmer, Loggia, Küche und Bad. Der separate, ehemalige Gewerbebereich im Anschluss an die großzügige Doppelgarage bietet weitere 150 m<sup>2</sup> individuelle Nutzfläche.

## Ausstattung

Erdgeschoss:

- Heller, großer Eingangsbereich
- Gäste-WC
- Geräumiger Wohn- und Essbereich mit neuer, offener Küche
- Separierter Schlafbereich mit 2 Schlafzimmern und Bad en Suite
- Offene Treppe zur Einliegerwohnung

Bodenbeläge:

- Marmor, Fliesen, Echtholzlaminat

Einliegerwohnung:

- Ca. 115 m<sup>2</sup>
- Drei große Zimmer, davon eines mit Loggia
- Küche und Bad

Bodenbeläge:

- Fliesen, Laminat

Keller:

- Vollständig unterkellert mit ca. 150 m<sup>2</sup>

Außenbereich:

- Pflegeleicht angelegtes Grundstück von ca. 1972 m<sup>2</sup>
- Große Terrasse in Südausrichtung mit Freisitz
- Herrlicher, parkähnlicher Garten
- Grundwasserpumpe zur Gartenbewässerung
- Separates Lagergebäude von ca. 150 m<sup>2</sup>
- Große Doppelgarage (extra breit und hoch) sowie sechs Stellplätze

Besonderheiten:

- Provisionsfrei

- Keine Pflicht zur gewerblichen Nutzung der Immobilie
- Gewerblicher (An-) Bau denkbar und mit dem Kreis Wesel abzustimmen
- Ölheizung mit Niedertemperaturkessel
- Elektrik / Wasserleitungen aus 2020

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## **Lage**

Das Haus befindet sich in ruhiger Lage am Rande eines Gewerbegebiets in der Ortschaft Sonsbeck. Die zentrale Wohnlage ermöglicht es, Dinge des täglichen Lebens, Ärzte und Schulen fußläufig zu erreichen. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, die A57 ist in ca. 5 Minuten erreichbar. Zudem liegt das Erholungsgebiet Sonsbecker Schweiz in unmittelbarer Nähe.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	145,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Nordansicht

# Exposé - Galerie



Ostansicht



Ostansicht

# Exposé - Galerie



Südansicht



Südansicht

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich EG



Eingangsbereich EG

# Exposé - Galerie

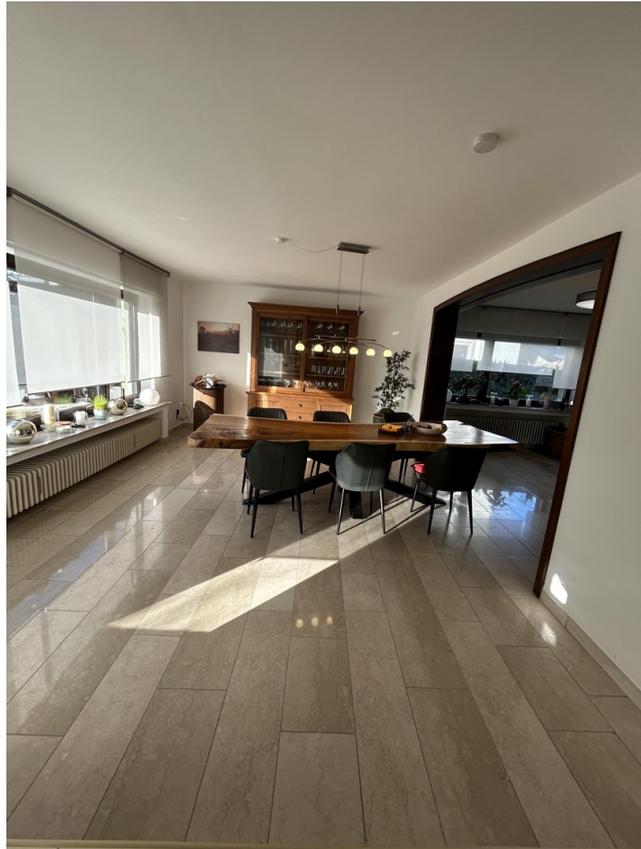


Gäste WC EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Ess- Wohnbereich EG



Ess- Wohnbereich EG

# Exposé - Galerie



Ess- Wohnbereich EG



Wohnbereich EG

# Exposé - Galerie



Wohnbereich EG



Bad EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Flur EG

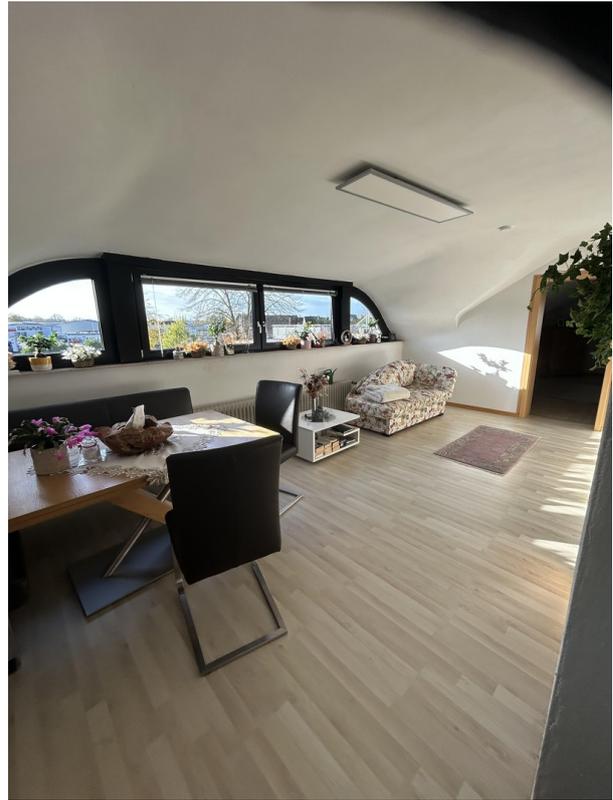


Flur ELW

# Exposé - Galerie



Wohnbereich ELW



Wohnbereich ELW



Küche ELW

# Exposé - Galerie

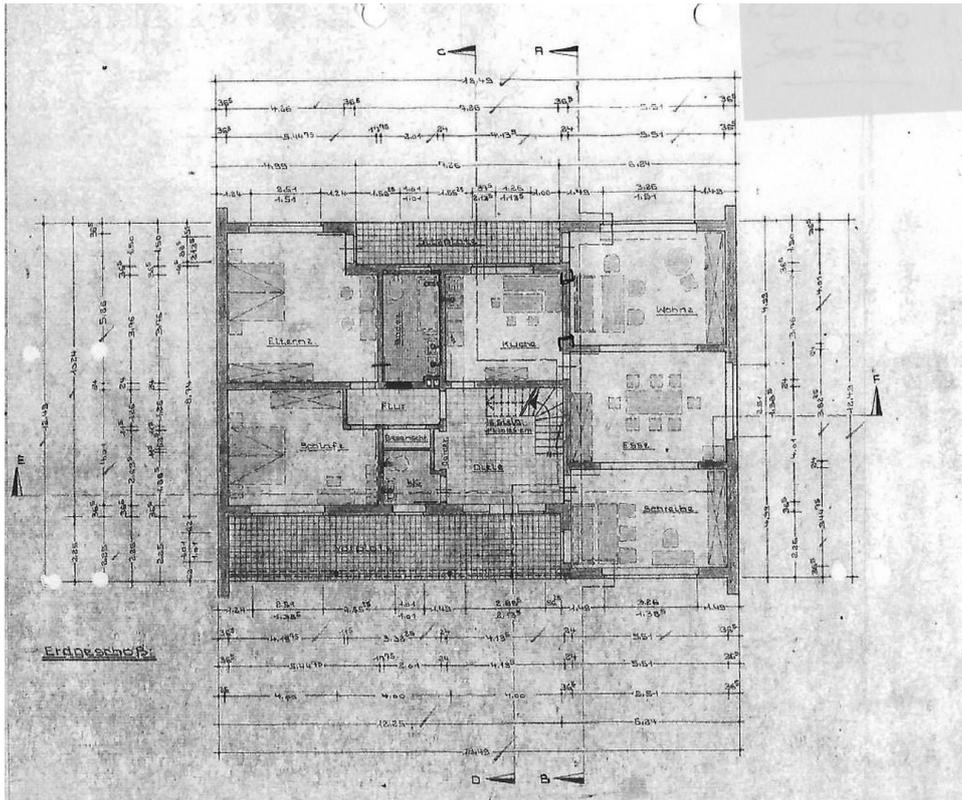


Bad ELW

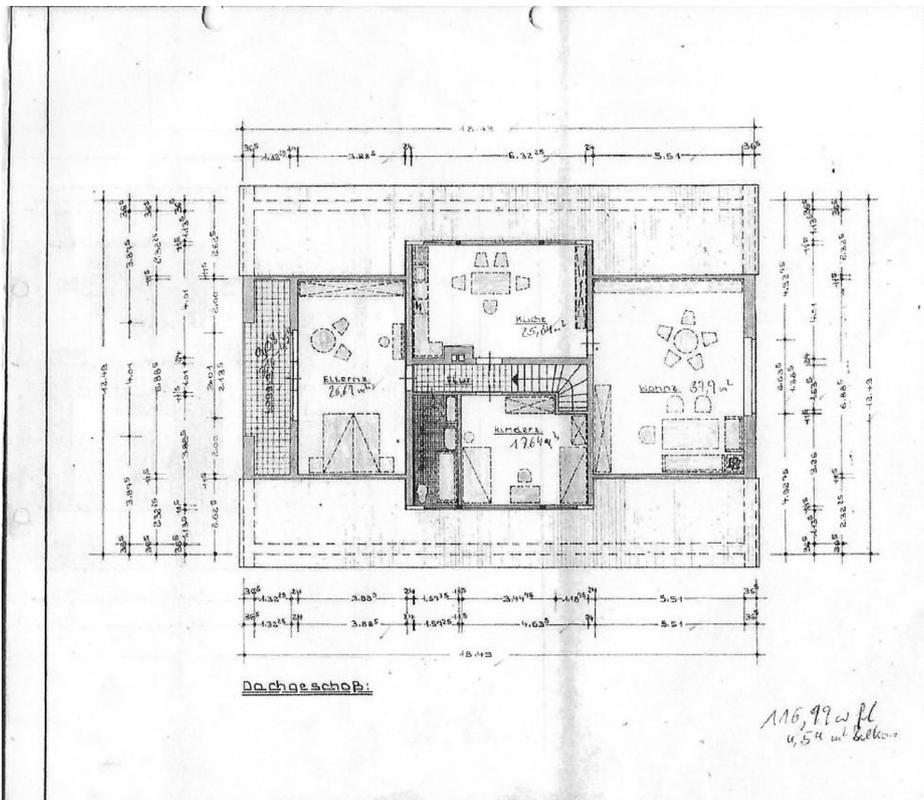


Schlafzimmer ELW

# Exposé - Grundrisse

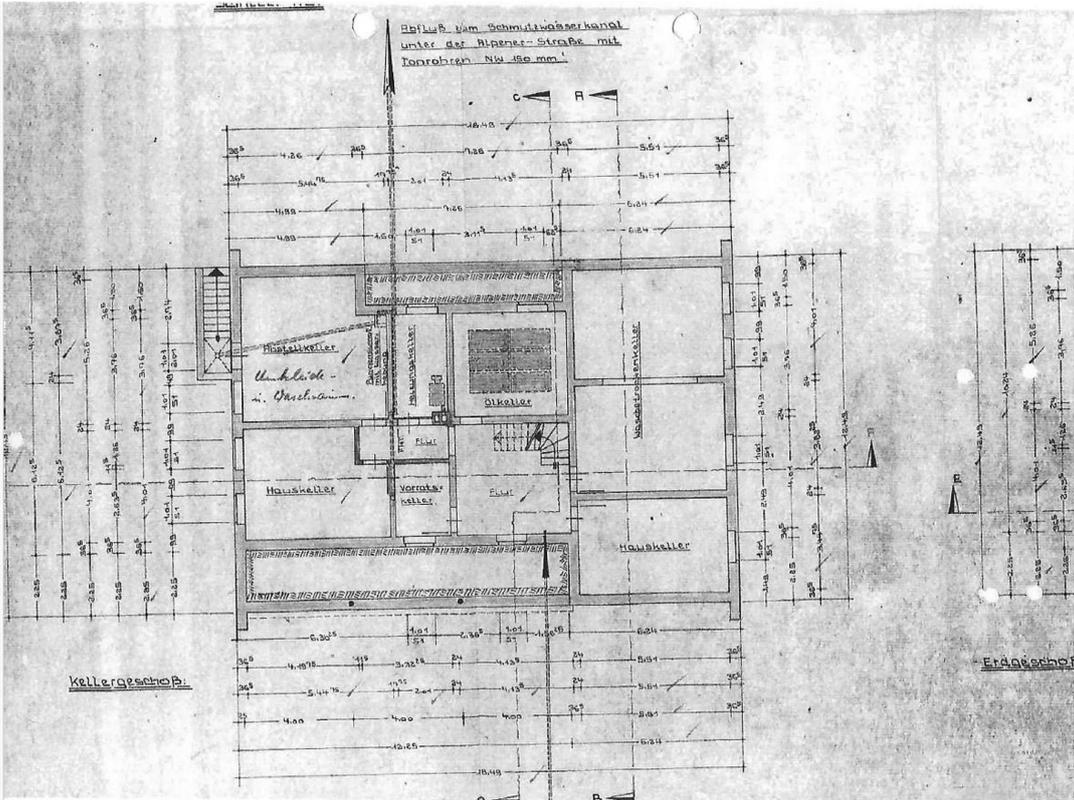


Grundriss EG



Grundriss DG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller