



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

# **Sonsbeck: Saniertes Stadthaus**

**Objekt-Nr.:**

**66546-10345**

# Haus zum Kauf

in 47665 Sonsbeck - Stadt





## Details

Provisionspflichtig

Kabel/Sat-TV

Gäste-WC

Käuferprovision inkl. USt.

**Käuferprovision 3.57%**

Wohnfläche (ca.)

**145 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**5**

Nutzfläche (ca.)

**109 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**261 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Standard**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Schlafzimmer

**3**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Wohneinheiten

**1**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**1910**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Dusche, Wanne, Fenster**

Boden

**Fliesen, Laminat**

## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Haus, einem sanierten Stadthaus, das mit seiner zentralen Lage und dem Altbau-Charme begeistert. Die Immobilie aus dem Jahr 1910 wurde 2012 umfangreich saniert und vereint historischen Charakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Im Jahr 2020 erhielt die Immobilie einen neuen Dachstuhl mit Dacheindeckung. Auf einer großzügigen Wohnfläche von 145 m<sup>2</sup> erstrecken sich fünf lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten.



Im Erdgeschoss empfängt Sie eine großzügige Küche mit offenem Essbereich. Die moderne Einbauküche lädt zum Kochen und Verweilen ein. Die offene Gestaltung ermöglicht es, mit der Familie und Ihren Gästen zu kommunizieren. Angrenzend im hinteren Teil der Küche befindet sich ein Anbau, der Nutzfläche für HWR und Hobby bietet. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz, um ein Homeoffice unterzubringen. Von hier gelangen Sie auch auf die Terrasse.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei weitere Zimmer, die sich ideal für Schlaf-/und Kinderzimmer eignen. Jedes Zimmer ist großzügig geschnitten und strahlt eine wohlige Atmosphäre aus. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und Dusche ausgestattet.

Das Haus ist teilunterkellert. Hier befindet sich die Gaszentralheizung aus dem Jahr 1997. Der Dachboden mit ca. 90 m<sup>2</sup> Grundfläche bietet zusätzliches Ausbaupotential.

Das Grundstück von 261 m<sup>2</sup> bietet Ihnen die Möglichkeit, einen kleinen Garten oder eine gemütliche Terrasse zu gestalten, auf der Sie die sonnigen Tage genießen können. Obwohl es keinen PKW-Stellplatz gibt, ist die zentrale Lage des Hauses ein wahrer Vorteil. Sie erreichen alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitmöglichkeiten in wenigen Minuten zu Fuß.

## **Ausstattung**

- zentrale Lage
- 2012 umfangreich saniert
- 2020 neuer Dachstuhl mit Dacheindeckung
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- großzügige Räume
- Gäste-WC
- Garten
- Terrasse

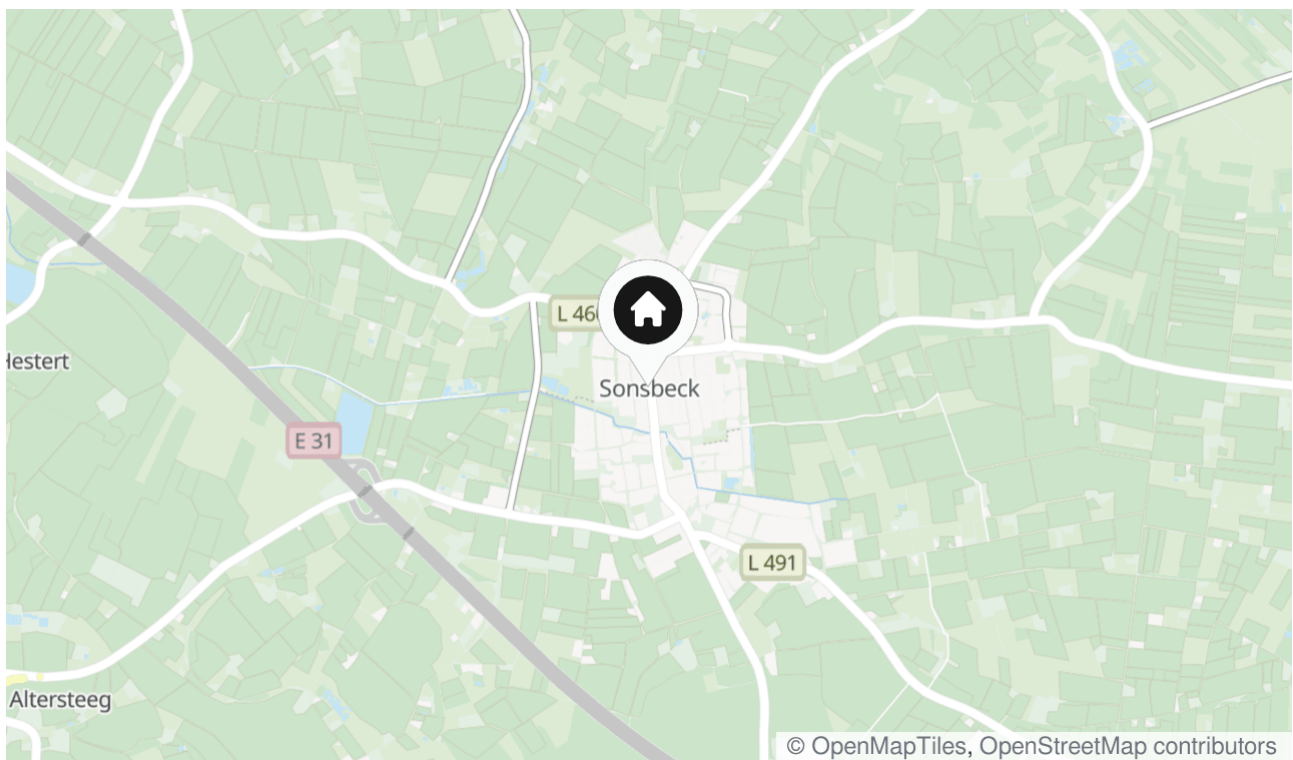
## Lage & Umgebung

47665 Sonsbeck - Stadt

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Seitenstraße, die durch eine angenehme Nachbarschaft und eine gute Infrastruktur geprägt ist. Sonsbeck ist eine charmante Gemeinde im Kreis Wesel, Nordrhein-Westfalen, die sich durch ihre ländliche Idylle und eine hohe Lebensqualität auszeichnet. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Rad- und Wanderwege, die sich durch die malerische Landschaft ziehen. Besonders für Familien ist die Lage attraktiv. In der Gemeinde befinden sich Kindergärten und Schulen. Zahlreiche Spielplätze und Freizeitmöglichkeiten werden den Bedürfnissen von Familien gerecht.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in der Nähe vorhanden, so dass die alltäglichen Besorgungen bequem erledigt werden können. Ärzte, Apotheken und andere Dienstleister sind ebenfalls gut erreichbar.

Sonsbeck verfügt über eine Anbindung an die Autobahn A57, die eine schnelle Erreichbarkeit von größeren Städten wie Duisburg und Krefeld ermöglicht. Die umliegenden Bundesstraßen bieten gute Verbindungen zu umliegenden Städten. Der öffentliche Nahverkehr ist durch Buslinien gut ausgebaut, die regelmäßige Verbindungen zu den benachbarten Orten und dem Bahnhof in Xanten oder Alpen bieten, sodass auch Pendler mobil sind.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergiebedarf

**268 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

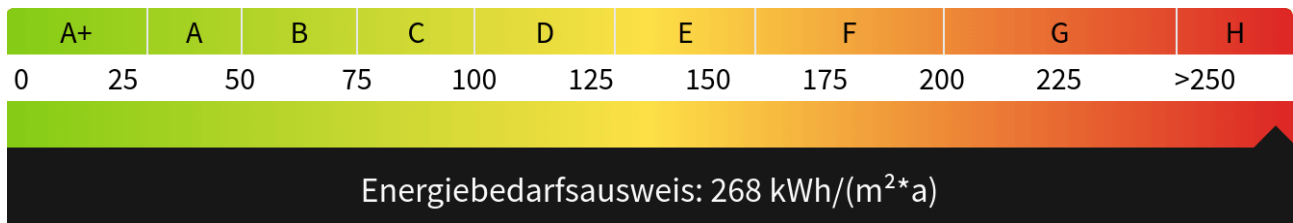
**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Gültig bis

**06.11.2028**





Sonsbeck: Stadthaus



... in zentraler Lage



Flur im Erdgeschoss



Küche





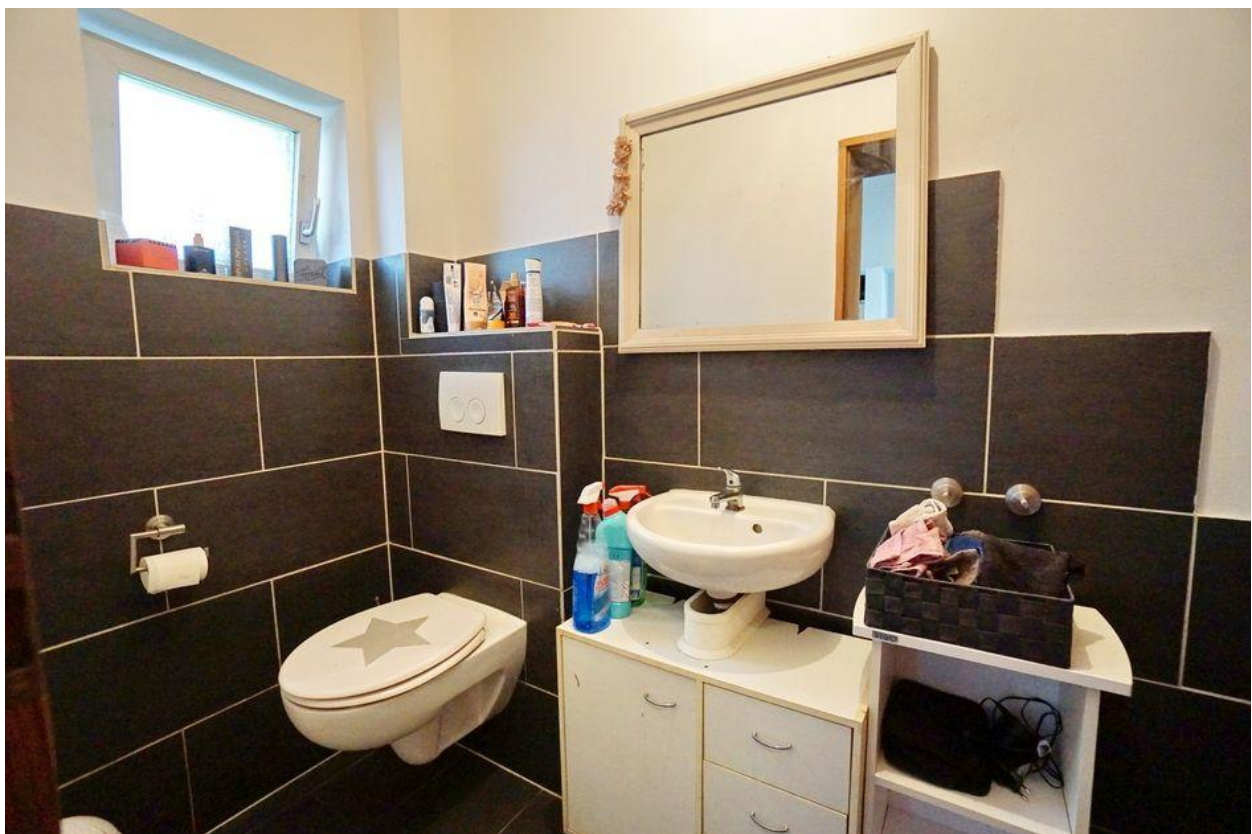
... mit Esszimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Gäste-WC



Flur im Dachgeschoss



Schlafzimmer



Kinderzimmer



weiteres Kindeszimmer



Terrasse



Blick in den Garten



Rückansicht



## Kontakt

### **Eck und Company Immobilien GmbH**

Am Nierspark 7

47608 Geldern

Telefon: 02831-130136

E-Mail: [marcel.stolberger@eck.de](mailto:marcel.stolberger@eck.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Marcel Stolberger

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

