

Xanten

Entdecken Sie das Verborgene: Historisches Gebäude voller Geschichte und Charme

Property ID: 24452010

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 147,84 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 667 m²

Property ID: 24452010 - 46509 Xanten

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24452010 - 46509 Xanten

At a glance

Property ID	24452010	Purchase Price	349.000 EUR
Living Space	ca. 147,84 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	6	Condition of property	Renovated
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use
Year of construction	1875+1930		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 24452010 - 46509 Xanten

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	118.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	31.07.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1930

Property ID: 24452010 - 46509 Xanten

The property



Property ID: 24452010 - 46509 Xanten

The property



Property ID: 24452010 - 46509 Xanten

The property



Property ID: 24452010 - 46509 Xanten

The property



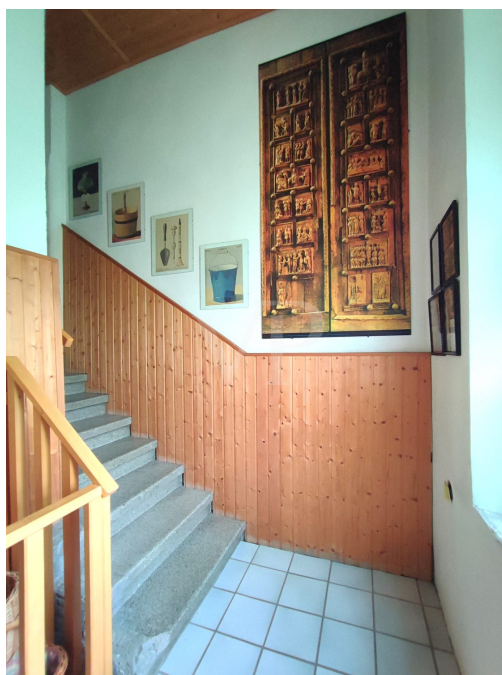
Property ID: 24452010 - 46509 Xanten

The property



Property ID: 24452010 - 46509 Xanten

The property



Property ID: 24452010 - 46509 Xanten

The property



Property ID: 24452010 - 46509 Xanten

The property



Property ID: 24452010 - 46509 Xanten

The property



Property ID: 24452010 - 46509 Xanten

The property



Property ID: 24452010 - 46509 Xanten

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24452010 - 46509 Xanten

A first impression

Entdecken Sie dieses außergewöhnliche 2-Familienhaus in Xanten-Lüttingen, das eine faszinierende Vergangenheit als alte Schule hat! Dieses besondere Anwesen mit dem Charme vergangener Tage bietet eine einzigartige Atmosphäre. Es ist bestens geeignet für die große Familien oder als „Mehr-Generationen-Haus“. Die beiden Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 147 m² haben getrennte Eingänge und können somit unabhängig voneinander genutzt werden, was ideale Voraussetzungen für Privatsphäre und Flexibilität bietet. Die Wohnung im Erdgeschoss: besteht aus einem hellen Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, einem gut geschnittenem Esszimmer, einer offenen Küche mit Platz für einen Esstisch sowie einem Schlafzimmer. Das hell geflieste, altengerechte Badezimmer verfügt über Dusche. Die überdachte Terrasse liegt windgeschützt und lädt zum Sonnenbaden und Grillen ein und gibt den Blick frei in den schön angelegten Garten. Die 2te Wohnung im Obergeschoss ist weitestgehend baugleich. Das Badezimmer ist im Gegensatz zum Erdgeschoss mit einer Badewanne ausgestattet. Auch gehört ein Gartenanteil zu dieser Wohnung: angelegt als blühendes Bienenparadies mit einem kleinen romantischen Sitzplatz. Ihr Garten ist pflegeleicht angelegt mit Sträuchern und Bäumen. Das Grundstück umfasst ca. 667 m². Zwei Garagen und zwei Stellplätze vervollständigen dieses attraktive Angebot. Das Haus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung in der Nähe der Xantener Südsee mit guter Anbindung an die Infrastruktur. Die Umgebung ergänzt den historischen Charme des Hauses und bietet eine idyllische Wohnatmosphäre. Entdecken Sie den besonderen Reiz dieses Hauses und lassen Sie sich von seiner einzigartigen Geschichte verzaubern!

Property ID: 24452010 - 46509 Xanten

Details of amenities

Folgende Ausstattung finden Sie vor:

- Baujahr des EG ca. 1875 und des OG 1930
- zwei WG mit insgesamt ca. 147 m² Wohnfläche
- Grundstücksfläche ca. 667 m²
- jede WG verfügt über drei Wohn-/Schlafzimmer
- zwei Badezimmer – saniert 1996 und 2003
- Gas-Etagenheizung aus dem Jahr 2000
- überdachte Terrasse
- zwei Garagen und zwei Stellplätze
- 1993 komplette Renovierung, inkl. aller Leitungen, Dach und Fenstern

Property ID: 24452010 - 46509 Xanten

All about the location

Xanten-Lüttingen – Perfekte Verkehrsanbindung und faszinierende Sehenswürdigkeiten
Lüttingen, einer von Xanten´s charmanten Ortsteilen, bietet eine ideale Kombination aus
ländlicher Idylle und urbaner Anbindung. Diese Immobilie ist nicht nur ein perfektes
Zuhause, sondern auch ein Tor zu einer Region voller Geschichte, Kultur und
Naturschönheiten. Xanten-Lüttingen ist optimal angebunden und bietet eine
hervorragende Verkehrsanbindung: die B57 ist nur wenige Minuten entfernt und
verbindet Sie schnell mit den umliegenden Städten und der Autobahn. Regelmäßige
Busverbindungen bringen Sie bequem ins Zentrum von Xanten und zu den umliegenden
Gemeinden und der nahegelegene Bahnhof Xanten bietet schnelle Zugverbindungen
nach Duisburg, Krefeld und weiteren Städten im Ruhrgebiet, sodass Pendler und
Reisende stets mobil bleiben. Xanten und Umgebung kann mit einer Vielzahl von
Sehenswürdigkeiten und Naturschönheiten aufwarten. Hier einige Beispiele:
Archäologischer Park: beeindruckende Ausgrabungen und Rekonstruktionen der
römischen Stadt Colonia Ulpia Traiana – der Park ein einzigartiges Freilichtmuseum!
Oder der Xantener Dom: der imposante St.-Victor-Dom im Herzen von Xanten ist ein
architektonisches Meisterwerk und ein Muss für Geschichts- und Kulturinteressierte. Wer
Museen liebt, wird sich über das Siegfried-Museum freuen: man taucht ein in die Welt der
Nibelungen-Sage und erfährt vieles über die sagenumwobene Geschichte von Siegfried
dem Drachentöter. Auch Sportbegeisterte kommen nicht zu kurz mit dem Freizeitzentrum
Xanten: genießen Sie eine Vielzahl von Freizeitaktivitäten rund um die Xantener Nord-
und Südsee - Wassersport, Radfahren, Wandern.... Und im Naturschutzgebiet Bislicher
Insel können Sie die wunderschöne Auenlandschaft erkunden und eine reiche Vielfalt an
Vogelarten und anderen Tieren beobachten. Xanten-Lüttingen ist ein lebendiger und
zugleich beschaulicher Ort, der Ihnen eine hohe Lebensqualität bietet. Mit seinem
reichen kulturellen Erbe, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und exzellenter
Verkehrsanbindung ist es der ideale Wohnort für Familien, Pendler und Naturliebhaber.
Ihr neues Zuhause in Xanten-Lüttingen erwartet Sie – genießen Sie das Beste aus
beiden Welten!

Property ID: 24452010 - 46509 Xanten

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 118.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die Energieeffizienzklasse ist D. Bitte beachten Sie, dass Ihnen die Adresse der Immobilie nur nach Nennung Ihrer vollständigen Kontaktdaten über das Internet übermittelt werden kann. Vielen Dank für Ihr Verständnis! Nach Bekanntgabe Ihrer Daten erhalten Sie die Adresse in dem Ihnen zugesandten Exposee. Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer. Hierfür kann trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr und Haftung geleistet werden. Die Informationen werden bei Bedarf korrigiert. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Haben Sie bereits eine Finanzierung für Ihre Traumimmobilie? VON POLL FINANCE ist Ihr zuverlässiger und kompetenter Partner für die passende Immobilienfinanzierung. Wir unterbreiten Ihnen gerne ein maßgeschneidertes Finanzierungsangebot, welches genau auf Ihre Bedürfnisse eingeht. Sprechen Sie uns an, unsere Baufinanzierungsspezialisten beraten Sie gerne. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen finden Sie in unserem Exposee.

Property ID: 24452010 - 46509 Xanten

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ramona Wanitzek-Reiter

Busmannstraße 28 Geldern
E-Mail: geldern@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com