

Xanten

Entdecken Sie das Verborgene: Historisches Gebäude voller Geschichte und Charme

CODE DU BIEN: 24452010

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 147,84 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 667 m²

CODE DU BIEN: 24452010 - 46509 Xanten

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24452010 - 46509 Xanten

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24452010	Prix d'achat	349.000 EUR
Surface habitable	ca. 147,84 m ²	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Modernisation / Rénovation	2022
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Refait à neuf
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1875+1930	Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage		

CODE DU BIEN: 24452010 - 46509 Xanten

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	118.90 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	31.07.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1930

CODE DU BIEN: 24452010 - 46509 Xanten

La propriété



CODE DU BIEN: 24452010 - 46509 Xanten

La propriété



CODE DU BIEN: 24452010 - 46509 Xanten

La propriété



CODE DU BIEN: 24452010 - 46509 Xanten

La propriété



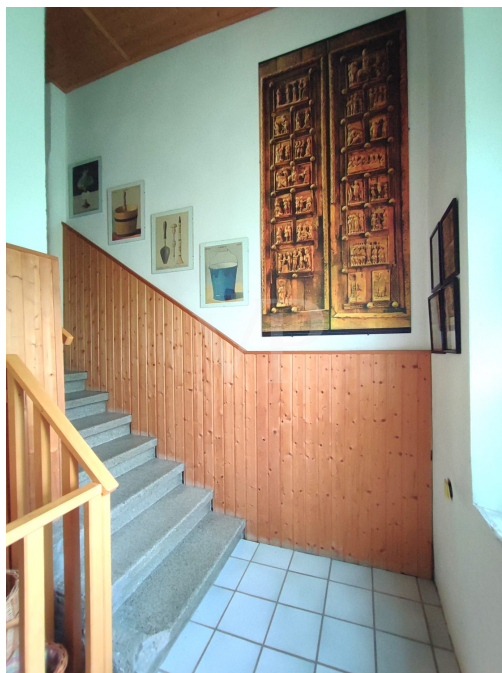
CODE DU BIEN: 24452010 - 46509 Xanten

La propriété



CODE DU BIEN: 24452010 - 46509 Xanten

La propriété



CODE DU BIEN: 24452010 - 46509 Xanten

La propriété



CODE DU BIEN: 24452010 - 46509 Xanten

La propriété



CODE DU BIEN: 24452010 - 46509 Xanten

La propriété



CODE DU BIEN: 24452010 - 46509 Xanten

La propriété



CODE DU BIEN: 24452010 - 46509 Xanten

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24452010 - 46509 Xanten

Une première 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!

CODE DU BIEN: 24452010 - 46509 Xanten

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24452010 - 46509 Xanten

Tout sur l'emplacement

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!

CODE DU BIEN: 24452010 - 46509 Xanten

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24452010 - 46509 Xanten

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ramona Wanitzek-Reiter

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com