

Sonsbeck

Historischer Charme für Land- und Waldliebhaber!

????????? ??????????: 24174013



www.von-poll.com

???? ??????: 1.199.000 EUR • ??????????: ca. 365 m² • ?????????: 6 • ??????? ????: 13.800 m²

???????? ??????????: 24174013 - 47665 Sonsbeck

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ???? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24174013 - 47665 Sonsbeck

?? ??? ??????

???????? ??????????	24174013	????? ???????	1.199.000 EUR
????????????	ca. 365 m ²	??????	????????????
?????? ???????	????????????? ??????	?????????????	????????????????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	6	?????????	?????????
????????????? ???	5	???????????????	?????????
?????????????	1	?????????????????	ca. 261 m ²
????? ??????????????	1834	????????????????????	??????
?????? ??????????????	8 x ???????	?????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24174013 - 47665 Sonsbeck

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ?????????????? ??????????????	143.00 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	11.07.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	?????	????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 24174013 - 47665 Sonsbeck

?? ?????????



???????? ??????????: 24174013 - 47665 Sonsbeck

?? ?????????



???????? ??????????: 24174013 - 47665 Sonsbeck

?? ?????????



???????? ??????????: 24174013 - 47665 Sonsbeck

?? ?????????



???????? ??????????: 24174013 - 47665 Sonsbeck

?? ?????????



???????? ??????????: 24174013 - 47665 Sonsbeck

?? ?????????



???????? ??????????: 24174013 - 47665 Sonsbeck

?? ?????????



???????? ??????????: 24174013 - 47665 Sonsbeck

?? ?????????



???????? ??????????: 24174013 - 47665 Sonsbeck

?? ?????????



???????? ??????????: 24174013 - 47665 Sonsbeck

?? ?????????



???????? ??????????: 24174013 - 47665 Sonsbeck

?? ?????????



???????? ??????????: 24174013 - 47665 Sonsbeck

?? ?????????



???????? ??????????: 24174013 - 47665 Sonsbeck

?? ?????????



???????? ??????????: 24174013 - 47665 Sonsbeck

?? ?????????



???????? ??????????: 24174013 - 47665 Sonsbeck

?? ?????????



???????? ??????????: 24174013 - 47665 Sonsbeck

?? ?????????



???????? ??????????: 24174013 - 47665 Sonsbeck

?? ?????????



???????? ??????????: 24174013 - 47665 Sonsbeck

?? ?????????



???????? ??????????: 24174013 - 47665 Sonsbeck

?? ?????????



???????? ??????????: 24174013 - 47665 Sonsbeck

?? ?????????



???????? ??????????: 24174013 - 47665 Sonsbeck

?? ?????????



???????? ??????????: 24174013 - 47665 Sonsbeck

?? ?????????



??????? ???????: 24174013 - 47665 Sonsbeck

??? ?????? ???????????

Vergessen Sie den Alltagsstress und kehren heim, genießen Sie die Idylle, denn diese Immobilie ist ein Ort, auf den man sich Tag für Tag neu freuen kann. Bei dieser besonderen Immobilie handelt es sich um das Haupthaus eines historischen Gutshofes von 1834, der in vier Gebäudeteile bzw. Teileigentumsanteile aufgeteilt wurde. Das ehemalige Wohnhaus mit Anbau ist der Hauptteil dieser Wohneinheit und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 365m². Darüber hinaus bietet der mit einem eigenem Eingang versehene Dachspeicher noch eine geräumige Ausbaureserve von ca. 140m² Nutzfläche. Somit haben Sie genügend Platz für alle denkbaren Nutzungsmöglichkeiten. Außerdem bieten zwei große Räume inkl. WC und Zugang zum Innenhof viel Nutzfläche für Ihr Hobby, Ihr Atelier oder eine freiberufliche Tätigkeit. Die Immobilie wurde 2005 saniert und bereits damals und auch bis heute immer wieder mit liebevollen Details und besonderen Materialien ausgestattet. Hier finden Sie ein Unikat, sowohl in der Art der Immobilie, als auch in der außergewöhnlichen Ausstattung. Highlight ist der bis unter das Dach offene Wohnraum bzw. Wohnhalle mit einer großen Galerie und Blick auf die antiken Eichenbalken. Das innenliegende Reet unter dem Dach gibt hier zusätzlich ein wunderbar warmes Wohngefühl. In der großen Echtholz-Küche mit Kochinsel und hochwertigen Geräten können Sie nach Herzenslust kochen. Das Design-Badezimmer mit geräumiger Dusche, freistehender Wanne und einer Infrarotkabine ist eine echte Wellness-Oase. Die parkähnlich angelegte Außenanlage, an der Sie allein ein Sondernutzungsrecht haben, bietet einen alten Baumbestand, der zu erholsamen Stunden einlädt. Durch den eigenen, angrenzenden Wald (ca. 10.170m², Laubwald, Eichen und Buchen) ist die Naherholung vor der Haustür garantiert. Das Anwesen ist umringt von wunderschönen, alten Bäumen und Hecken, die ungewollte Einblicke verwehren. Ein herrlicher, uneinsehbarer Innenhof mit Süd-West-Ausrichtung bietet diverse, auch überdachte Freisitze bzw. einen Pavillion mit einem traumhaften Ausblick in den Garten und den eigenen Wald. Hier können Sie den Sonnenuntergang genießen und mit einem Sundowner den Tag stressfrei beenden. Neben der gepflegten Gartenanlage liegt eine große, sehr geräumige Remise mit großen Toren, die ausreichend Platz bietet für diverse Fahrzeuge u.v.m. Zusätzliche Stellplätze bzw. Abstellflächen bietet eine Doppelgarage mit Sektionaltoren. Fazit: Ein Wohntraum auf dem Lande!

??????? ???????: 24174013 - 47665 Sonsbeck

???????????????? ???? ??????????

Die Immobilie wurde 2005 ganzheitlich saniert. In den letzten 10 Jahren wurde der Innenbereich erneut teilweise umgebaut und ergänzt in eine lichtdurchflutete, moderne Immobilie. Somit erwartet Sie heute eine moderne Immobilie mit historischem Charme. Die gesamte Immobilie wurde kompromisslos ohne Rücksicht auf Kosten und Mühe liebevoll bis ins Detail erstellt.

Das Objekt verfügt über hochwertige Holzfenster im antiken Stil mit Isolierverglasung. Der Dielen- und Küchenbereich ist mit wunderschönen Sandsteinfliesen ausgestattet und in den Wohnräumen wurde überwiegend Echtholzparkett ausgelegt. Das gesamte Erdgeschoss ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Sie betreten das Objekt durch eine repräsentative Haustüranlage. Ein Glanzpunkt in dieser Immobilie ist mit Sicherheit nicht nur das bodentiefe Panoramafenster, sondern auch die ca. 7m hohe, offene Wohnzimmerdecke.

Auch die von innen in Reet gedeckten Dachschrägen, die sich vom Wohnzimmer durchgehend über die oben befindliche offene Galerie ziehen, sind ein absolutes Highlight in dieser einzigartigen Immobilie. Die hochwertige Echtholz-Einbauküche mit Kochinsel von 2020 ist mit Markengeräten (Miele) ausgestattet sowie einer Kochplatte für den Wok etc. Im Wohn-/Esszimmer befindet sich ein gemauerter Kamin (Grundofen), der für wohliger Wärme an kalten Tagen sorgt. Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung mit solarunterstützten Warmwasseraufbereitung. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in eine gemeinschaftlich genutzte, vollbiologische Kleinkläranlage, Ein gutes technisches Konzept mit ausreichend LED-Spots, einer SAT-Anlage, einer Glasfaserschlussmöglichkeit sowie einem funkgesteuerten Tor zum Hof runden das Angebot ab.

???????? ??????????: 24174013 - 47665 Sonsbeck

??? ??? ??? ????????????

Diese besondere Immobilie liegt im Außenbereich von Sonsbeck am schönen Niederrhein zwischen den bekannten Orten Xanten und Kevelaer. Hier wohnen Sie in der Natur mit eigenem Wald inmitten der Felder. Trotzdem sind Sie über die A57 gut angebunden an das Ruhrgebiet und die Niederlande. Der Düsseldorfer Airport ist mit seinen zahlreichen Flugzielen in 20-30 Fahrminuten zu erreichen. In nur 10 Autominuten Entfernung liegt die Römerstadt Xanten mit zahlreichen Freizeitangeboten.

??????? ???????: 24174013 - 47665 Sonsbeck

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 143.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1834. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24174013 - 47665 Sonsbeck

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Anja Pötters

Augustastrasse 2 Wesel
E-Mail: wesel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com