

Xanten / Lüttingen

\*\*\*Vom Klassenzimmer zum Traumhaus\*\*\*  
Historisches Anwesen mit einzigartigem Flair

????????? ??????????: 25452002

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 319.000 EUR • ??????????: ca. 147,84 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ?????: 667 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

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

???????? ??????????: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25452002	????? ???????	319.000 EUR
????????????	ca. 147,84 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	6		
?????????????? ??? ????????????	4	????? ??????????????	2022
????????????	2	????????? ??????????????	???????
????? ??????????????	1875	????????	?????????, ??????, ??????
?????? ??????????????	2 x ????????????? ?????? ??????????????, 2 x ???????		

???????? ??????????: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

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

???????????	?????????? ??????????	???????????????????	VERBRAUCH
?????????????	?????????????	???????????????	
????? ??????????????	????????? ??????????	?????????	118.90 kWh/m <sup>2</sup> a
	???????	?????????????????	
???????????????	31.07.2034	???????????????	D
?????????????????????		???????????????????	
?????????? ???		???????????????	
????? ??????????????	???????	???????????????	
		????? ????????????????	1875
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	



???????? ??????????: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

?? ?????????





??????? ???????: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

?? ????????



???????? ????????: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

?? ????????





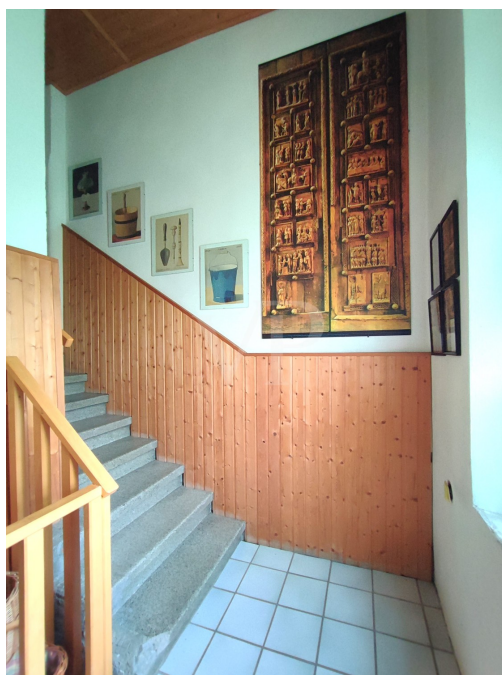
???????? ?????????: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

?? ?????????



??????? ???????: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

?? ????????





???????? ?????????: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

?? ?????????





??????? ???????: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

?? ????????



???????? ??????????: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

?? ?????????





???????? ?????????: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

?? ?????????



????????? ??????????: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

?? ?????????

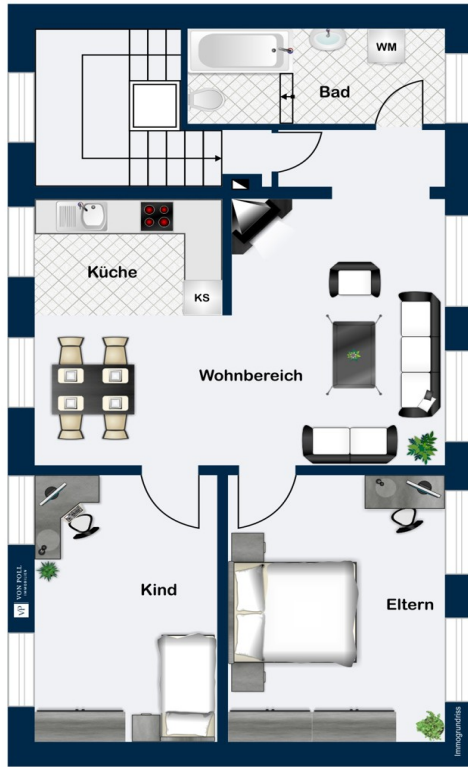


???????? ??: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????



??????? ???????: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

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

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 Familie oder als „Mehr-Generationen-Haus“. Die beiden Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 147 m<sup>2</sup> haben getrennte Eingänge und können somit unabhängig voneinander genutzt werden, was ideale Voraussetzungen für Privatsphäre und Flexibilität bietet. Andererseits können die beiden Wohnungen mit einigen Änderungen als großes Einfamilienhaus ausgebaut werden. 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 Badezimmer ist altengerecht und verfügt über eine bodengleiche 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 Sitzplatz. Ihr Garten ist pflegeleicht angelegt mit Sträuchern und Bäumen. Das Grundstück umfasst ca. 667 m<sup>2</sup>. 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!

???????? ??????????: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

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

Folgende Ausstattung finden Sie vor:

- Baujahr des EG ca. 1875 als Schule
- Aufbau des OG erfolgte im Jahr 1930
- das komplette Anwesen wurde zwischen 1993 und 1996 kernsaniert (inkl. aller Leitungen, Dach und Fenstern)
- zwei WG mit insgesamt ca. 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Grundstücksfläche ca. 667 m<sup>2</sup>
- jede WG verfügt über drei Wohn-/Schlafzimmer
- zwei Badezimmer – saniert 1996 und 2003
- jeweilige Gas-Etagenheizung aus dem Jahr 2000
- überdachte Terrasse
- zwei Garagen und zwei Stellplätze

??????? ???????: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

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

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!

??????? ???????: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 118.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1875. 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.

???????? ??????????: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

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

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

Ramona Wanitzek-Reiter

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)