

Wesel – Lackhausen

## Stylish living in a prime residential location!

Property ID: 25174018



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

**PURCHASE PRICE: 899.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 330 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 1.046 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

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

Property ID: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## At a glance

Property ID	25174018	Purchase Price	899.000 EUR
Living Space	ca. 330 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	9	Construction method	Solid
Bedrooms	6	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Balcony
Bathrooms	3		
Year of construction	1999		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	107.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.03.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## The property



Property ID: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## The property



Property ID: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## The property



Property ID: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## The property





Property ID: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## The property



Property ID: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## The property



Property ID: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## The property



Property ID: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## The property



Property ID: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## The property



Property ID: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## The property



Property ID: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## The property



Property ID: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

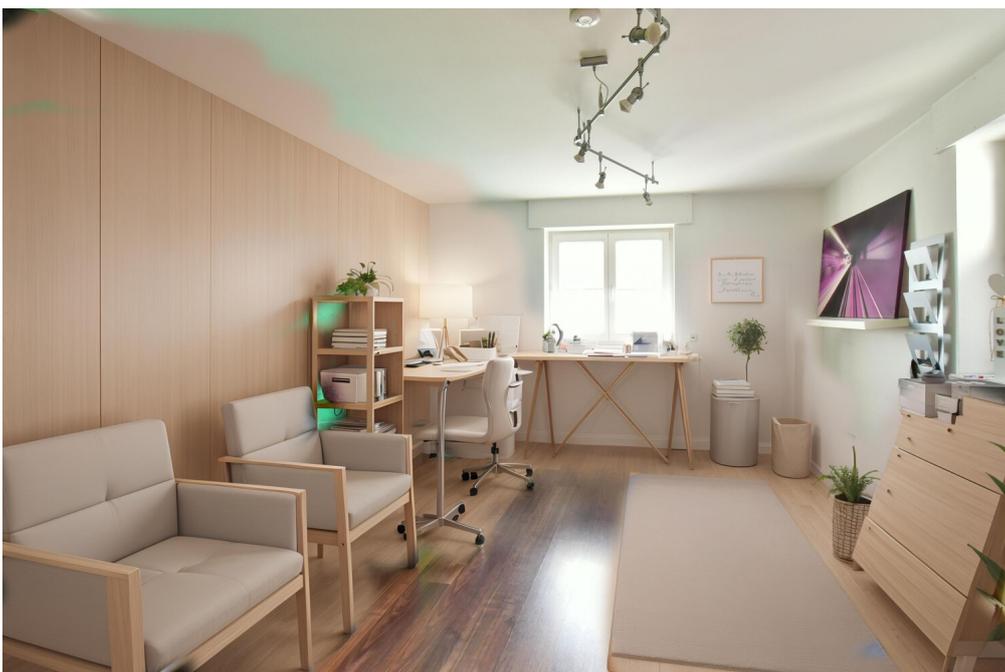
## The property





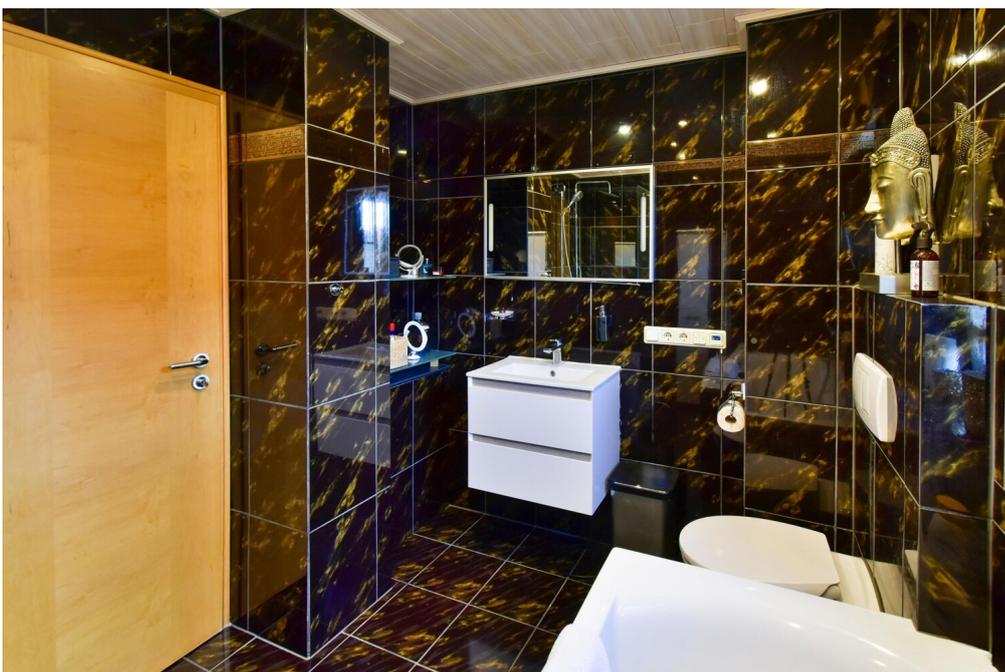
Property ID: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## The property



Property ID: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## The property



Property ID: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## The property



Property ID: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

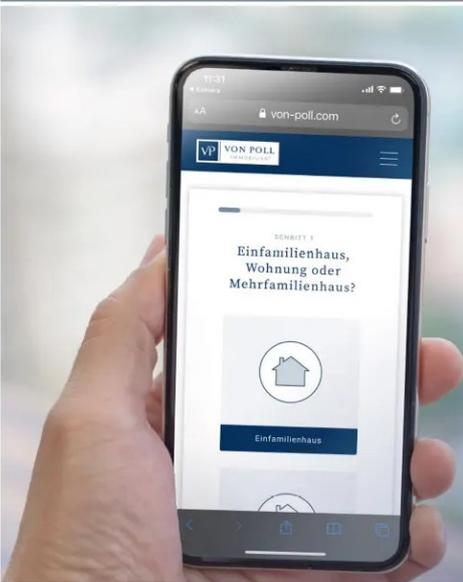
## The property



Property ID: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## The property





Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere **Online-Immobilienbewertung** unter **www.von-poll.com** und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.

Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



Property ID: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## The property



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Property ID: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## A first impression

This stylish and high-quality three-family house, built in 1999, is in immaculate, almost new condition and boasts a generous living area of approximately 330 m<sup>2</sup>. The property sits on a roughly 1,046 m<sup>2</sup> plot with an idyllic garden featuring a pond and a gazebo – the perfect place to enjoy a relaxing summer evening. With a total of nine rooms, including six bedrooms and three bathrooms, the property is ideally suited for larger families, shared living arrangements, or as a multi-generational home. All apartments are vacant upon sale, offering a variety of possibilities. The well-designed floor plan creates a pleasant living atmosphere. The first apartment, located on the ground floor, is a maisonette extending into the basement and offers approximately 136 m<sup>2</sup> of living space. It features a spacious living and dining area with large windows that flood the space with natural light. A cozy fireplace provides warmth on chilly days. The adjacent, modern kitchen is functionally designed and features high-quality built-in appliances. One of the bedrooms, which can also be used as a study or guest room, is located on this floor. A further large bedroom with a dressing room, as well as a guest WC and a modern bathroom with a shower and whirlpool bathtub, are located in the basement. From the living area, you can access the garden and the partially conservatory-style, covered terrace. Here you can sit comfortably, protected from the wind, and enjoy the beautiful garden view. The upper floor houses the second apartment with approximately 108 m<sup>2</sup> of living space, a spacious living room with another stylish fireplace and a kitchen area, two bedrooms that can be flexibly configured as children's rooms, guest rooms, or hobby rooms, and a spacious bathroom with natural light, also featuring a whirlpool bathtub and shower. The adjoining, generous roof terrace is accessible from the living area of this apartment. The third apartment on the top floor also offers three rooms with an open-plan kitchen area, a bathroom with a bathtub and shower, and a sunny west-facing balcony. An additional storage room and a utility/technical room are located in the basement and are accessible via the shared staircase. This provides ample storage space. At least two parking spaces and a large double garage are available, offering residents convenience and flexibility in their daily lives.

Property ID: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## Details of amenities

Die Gaszentralheizung sorgt als Fußbodenheizung im gesamten Haus für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist gehoben: Ausgewählte Bodenbeläge, stilvolle und funktionelle Sanitäreinrichtungen und Holzfenster inkl. Glas mit Facettenschliff und elektrischen Rollläden unterstreichen den gepflegten, hochwertigen Gesamtzustand der Immobilie. Im ganzen Haus finden sich durchdachte Ausstattungsdetails, die Ihren Alltag erleichtern.

Dieses Dreifamilienhaus überzeugt durch seine moderne, stilvolle, hochwertige Ausstattung, die großzügige Wohnfläche und die durchdachte Raumaufteilung. Die gelungene Verbindung aus Wohnkomfort und Funktionalität macht diese Immobilie zu einer attraktiven Wahl für Käufer mit besonderen Ansprüchen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort von den umfangreichen Möglichkeiten, die dieses Haus bietet. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Property ID: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## All about the location

Die Lage des Hauses verbindet eine angenehme Wohnumgebung mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Freizeitangebote sind bequem erreichbar. Dank der guten Verkehrsanbindung eignet sich das Haus für Pendler ebenso wie für Familien, die einen Lebensmittelpunkt mit ruhiger und zugleich zentraler Anbindung suchen.

Der Stadtteil Lackhausen präsentiert sich als besonders familienfreundliche und sichere Wohnlage mit einer stabilen Gemeinschaft. Hier finden Familien ein ruhiges und gepflegtes Umfeld, das durch seine Nähe zu Schulen, Kindergärten und Grünflächen besticht.

In Lackhausen profitieren Familien von einer Vielzahl an Bildungseinrichtungen und Kindertagesstätten, die fußläufig erreichbar sind, während Grundschulen und weiterführende Schulen innerhalb von 15 bis 25 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Nähe zu Ärzten und Apotheken, darunter mehrere Fachärzte und die Duden-Apotheke, gewährleistet eine schnelle medizinische Versorgung in nur wenigen Gehminuten. Für Erholung und aktive Freizeitgestaltung laden zahlreiche Parks und Spielplätze in unmittelbarer Umgebung ein. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bushaltestellen in drei bis fünf Minuten Fußweg sowie die nahegelegenen Bahnhöfe Wesel-Feldmark und Abelstraße BYK, jeweils in etwa 12 bis 16 Minuten zu Fuß, ermöglichen eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Property ID: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 107.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Property ID: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Anja Pötters

---

Augustastrasse 2, 46483 Wesel

Tel.: +49 281 16 38 897-0

E-Mail: [wesel@von-poll.com](mailto:wesel@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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