

Wesel – Lackhausen

# ¡Vida con estilo en una ubicación residencial privilegiada!

*Número de propiedad: 25174018*



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

**PRECIO DE COMPRA: 899.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 330 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.046 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## De un vistazo

Número de propiedad	25174018
Superficie habitable	ca. 330 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	9
Dormitorios	6
Baños	3
Año de construcción	1999
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	899.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Balcón

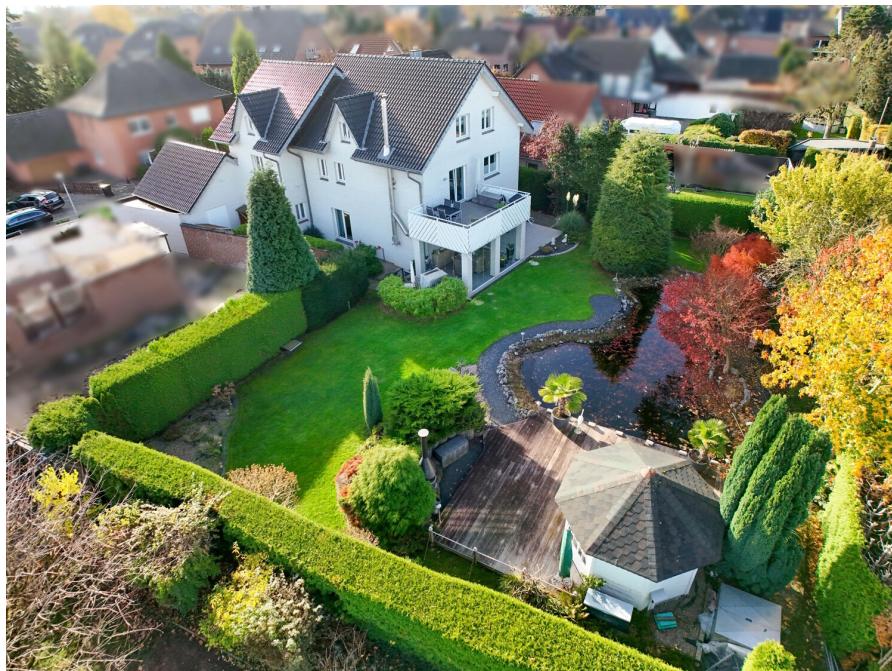
Número de propiedad: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	107.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	17.03.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1999

Número de propiedad: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La propiedad



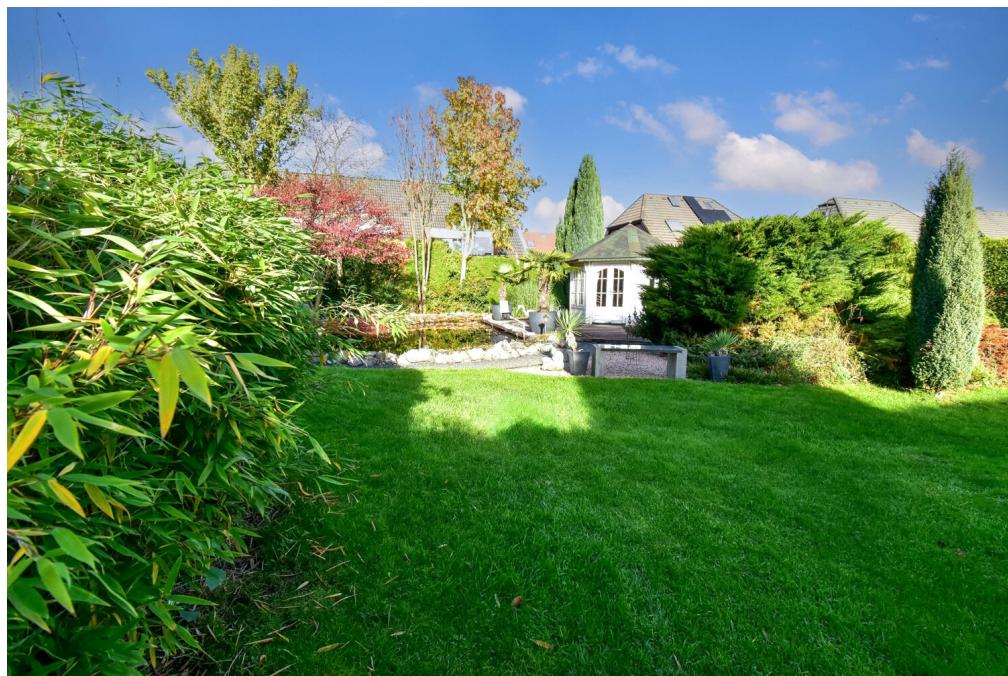
Número de propiedad: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La propiedad



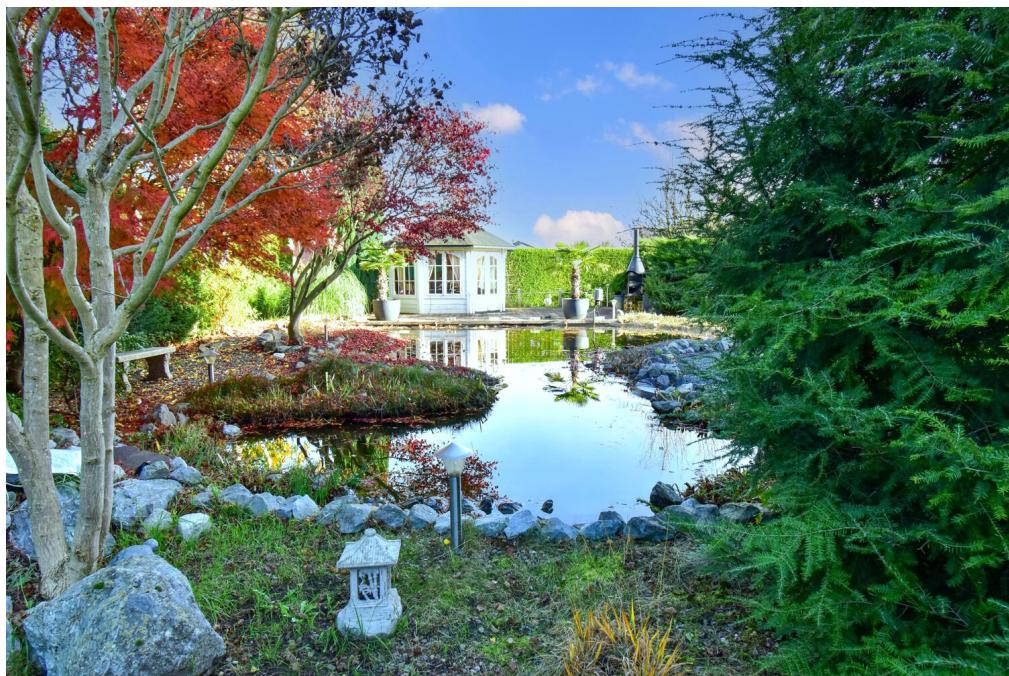
Número de propiedad: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La propiedad



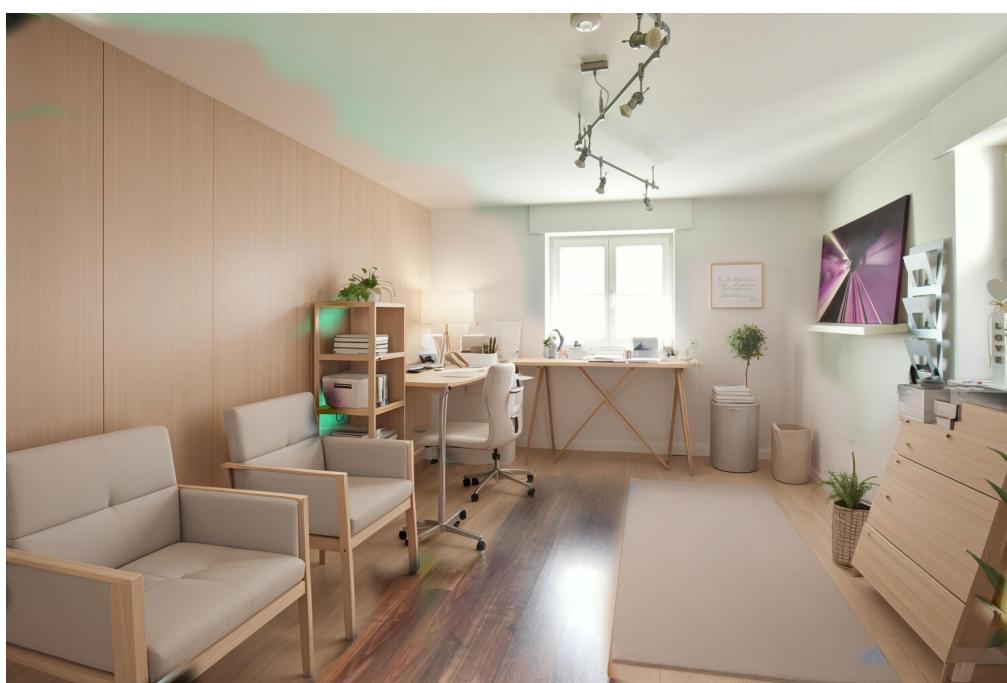
Número de propiedad: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La propiedad



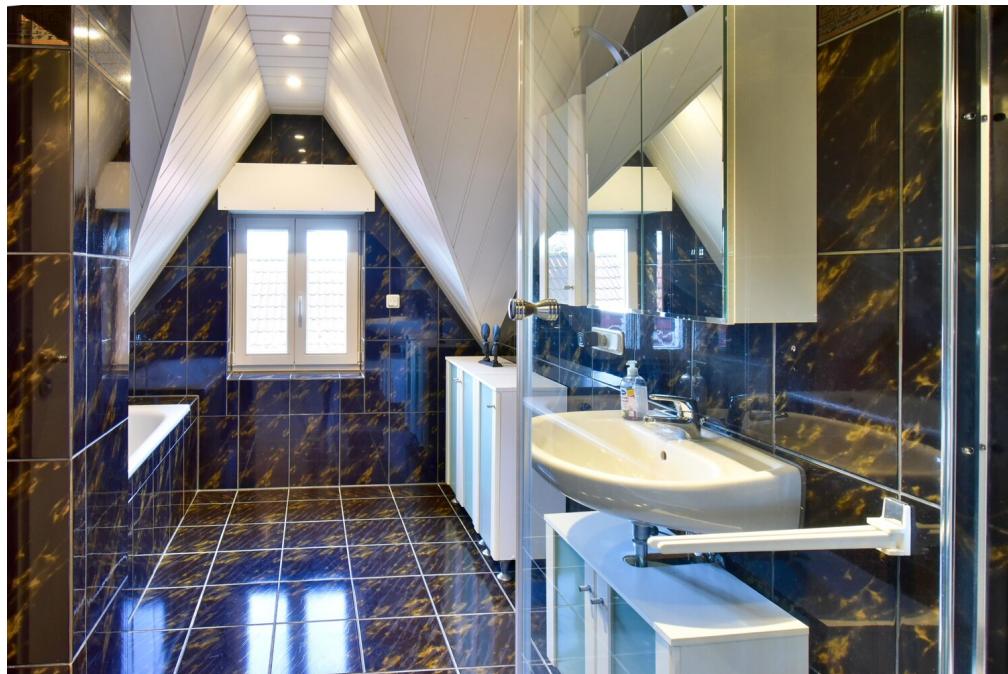
Número de propiedad: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La propiedad

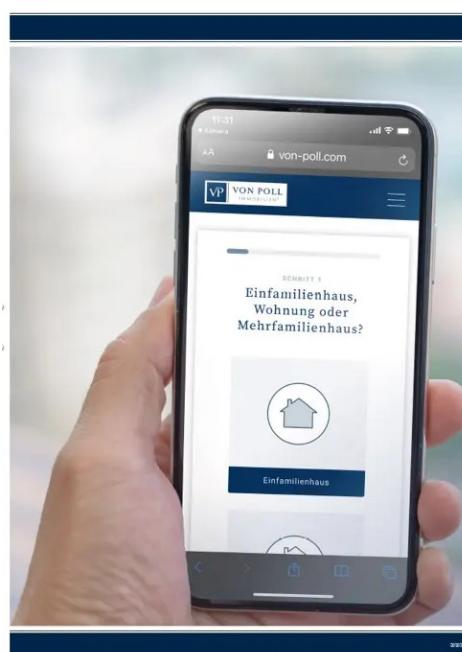


Número de propiedad: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La propiedad



VP VON POLL IMMOBILIEN



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](http://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.

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

Número de propiedad: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La propiedad

**VP** VON POLL  
FINANCE

# 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



Número de propiedad: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## Una primera impresión

Esta elegante casa trifamiliar de alta calidad, construida en 1999, se encuentra en un estado impecable, prácticamente nueva, y cuenta con una generosa superficie habitable de aproximadamente 330 m<sup>2</sup>. La propiedad se encuentra en una parcela de aproximadamente 1.046 m<sup>2</sup> con un idílico jardín con estanque y cenador, el lugar perfecto para disfrutar de una relajante tarde de verano. Con un total de nueve estancias, incluyendo seis dormitorios y tres baños, la propiedad es ideal para familias numerosas, viviendas compartidas o como hogar multigeneracional. Todos los apartamentos están vacíos al momento de la venta, lo que ofrece diversas posibilidades. La cuidada distribución crea un ambiente agradable. El primer apartamento, ubicado en la planta baja, es un dúplex que se extiende hasta el sótano y ofrece aproximadamente 136 m<sup>2</sup> de espacio habitable. Cuenta con un amplio salón-comedor con grandes ventanales que inundan el espacio de luz natural. Una acogedora chimenea proporciona calidez en los días fríos. La moderna cocina adyacente tiene un diseño funcional y cuenta con electrodomésticos integrados de alta calidad. En esta planta se encuentra uno de los dormitorios, que también puede utilizarse como estudio o habitación de invitados. En el sótano se encuentra otro amplio dormitorio con vestidor, aseo de invitados y un moderno baño con ducha y bañera de hidromasaje. Desde el salón se accede al jardín y a la terraza cubierta, parcialmente acristalada. Aquí podrá sentarse cómodamente, protegido del viento, y disfrutar de las hermosas vistas al jardín. La planta superior alberga el segundo apartamento, con aproximadamente 108 m<sup>2</sup> de superficie habitable, un amplio salón con otra elegante chimenea y zona de cocina, dos dormitorios que pueden configurarse como habitaciones infantiles, habitaciones de invitados o salas de ocio, y un amplio baño con luz natural, también con bañera de hidromasaje y ducha. La amplia terraza contigua en la azotea es accesible desde el salón de este apartamento. El tercer apartamento, en la planta superior, también ofrece tres habitaciones con cocina americana, un baño con bañera y ducha, y un soleado balcón orientado al oeste. En el sótano se encuentran un trastero adicional y un cuarto técnico/de servicio, accesibles por la escalera compartida. Esto proporciona un amplio espacio de almacenamiento. Disponemos de al menos dos plazas de aparcamiento y un amplio garaje doble, lo que ofrece a los residentes comodidad y flexibilidad en su día a día.

Número de propiedad: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Anja Pötters

---

Augustastraße 2, 46483 Wesel  
Tel.: +49 281 16 38 897-0  
E-Mail: [wesel@von-poll.com](mailto:wesel@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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