

Xanten

Modern und Top energetische Luxus-Penthouse Wg. m. 2 PKW Stellpl. im Herzen v. Xanten

CODE DU BIEN: 26070008LP



PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 143 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26070008LP - 46509 Xanten

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

CODE DU BIEN: 26070008LP - 46509 Xanten

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26070008LP
Surface habitable	ca. 143 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2011
Place de stationnement	2 x Parking souterrain

Prix d'achat	549.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26070008LP - 46509 Xanten

Informations énergétiques

Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	25.02.2032
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	30.90 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2011

CODE DU BIEN: 26070008LP - 46509 Xanten

La propriété



CODE DU BIEN: 26070008LP - 46509 Xanten

La propriété



CODE DU BIEN: 26070008LP - 46509 Xanten

La propriété



CODE DU BIEN: 26070008LP - 46509 Xanten

La propriété



CODE DU BIEN: 26070008LP - 46509 Xanten

La propriété



CODE DU BIEN: 26070008LP - 46509 Xanten

La propriété



CODE DU BIEN: 26070008LP - 46509 Xanten

La propriété



CODE DU BIEN: 26070008LP - 46509 Xanten

La propriété



CODE DU BIEN: 26070008LP - 46509 Xanten

La propriété



CODE DU BIEN: 26070008LP - 46509 Xanten

La propriété



CODE DU BIEN: 26070008LP - 46509 Xanten

La propriété



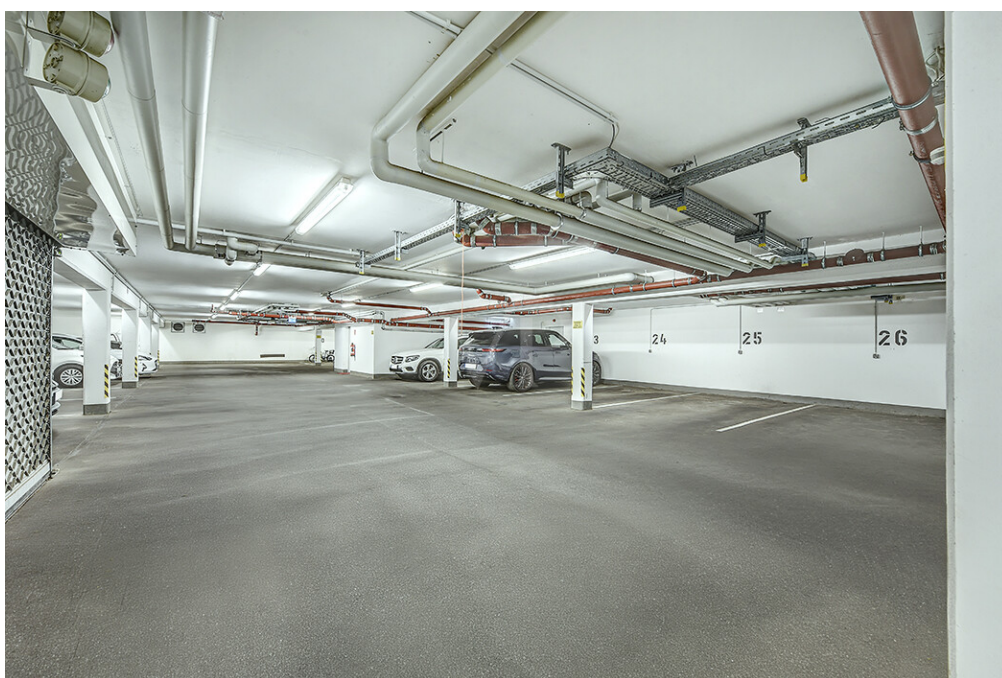
CODE DU BIEN: 26070008LP - 46509 Xanten

La propriété



CODE DU BIEN: 26070008LP - 46509 Xanten

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26070008LP - 46509 Xanten

Une première impression

Sie suchen eine Wohnung auf einer Ebene, mit großer Dachterrasse über den Dächern von Xanten, zentral und doch ruhig gelegen mit jeglichem Komfort auch zukunftsweisend fürs Alter? Dann sind Sie hier genau richtig!!!

In dieser Wohnung wird Ihnen ein aktives und gehobenes Lebensgefühl vermittelt und ist für jede Person geeignet, die ebenerdig und barrierefrei über den Dächern von Xanten leben möchte.

Dieses exklusive Penthouse bietet eine Wohnfläche von ca. 143 m², verteilt auf einen großzügigen Wohn- Koch und Essbereich, sowie 2 Schlafzimmern mit direktem Zugang zu den Bädern und jeweiligen Zutritt zu den Terrassen. Die im Jahr 2011 in hochwertiger Bauweise fertiggestellte Wohnung ist Teil eines gepflegten Wohnhauses und überzeugt durch ihre durchdachte Ausstattung, sowie besondere Zugänglichkeit.

Sie betreten die Wohnung barrierefrei, was sich durch die gesamte Immobilie bis hin in den Kellerbereich zieht und sie auch später fürs Alter seniorengerecht macht.

Ein Aufzug verbindet das Kellergeschoss direkt mit dem Penthouse, sodass der Zugang zu jeder Zeit bequem möglich ist.

Diese Wohneinheit verfügt über zwei komfortable Schlafzimmer mit jeweiligem Duschbad en Suite und bietet dadurch ausreichend Privatsphäre sowie vielfältige Rückzugsmöglichkeiten. Ein separates Gäste-WC steht zusätzlich zur Verfügung und steigert die Alltagstauglichkeit. Für weitere Staufläche sorgt ein praktischer Abstellraum, angrenzend an der Küche, in dem sich Gegenstände des Alltags, ordentlich unterbringen lassen.

Herzstück der Wohnung ist der helle und großzügige Wohn- Essbereich, der durch die moderne Einbauküche ergänzt wird. Die Küche ist durch ihre Ausstattung und ihre zeitgemäße Optik bestens auf die Bedürfnisse modernen Wohnens ausgerichtet. Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigen Parkettböden versehen, die für ein angenehmes Raumgefühl sorgen. Kunststofffenster mit Isolierverglasung tragen gemeinsam mit elektrischen Rollläden zum Komfort und zur Energieeffizienz bei.

Das Heizsystem basiert auf einer nachhaltigen Wärmepumpenheizung, die sowohl die Raumwärme als auch die Warmwasserbereitung übernimmt. Zusätzlich sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Temperaturen.

Eine Besonderheit und ein weiteres Highlight sind die beiden großzügigen Dachterrassen, die einen privaten Außenbereich schaffen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen und den Blick über die Umgebung genießen. Aber auch der direkte Zugang über die bodentiefen Fenster auf die seitlichen Terrassenflächen sorgt für frische Luft in den Schlafräumen. Für zusätzliche

Sicherheit und Komfort sorgt eine moderne Video-Gegensprechanlage.

Zwei Tiefgaragen-Stellplätze sind Bestandteil des Angebots und gewährleisten, dass Fahrzeuge sicher und wettergeschützt abgestellt werden können.

Die Ausstattung entspricht dem hochwertigen Standard aus dem Baujahr 2011, ist gepflegt und auf dem aktuellen Stand. Die gehobene Ausstattungsqualität spiegelt sich in allen Bereichen der Wohnung wider und macht dieses Penthouse zu einer Immobilie, die höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Wohnmöglichkeit. Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 26070008LP - 46509 Xanten

Détails des commodités

- Die aufgelistete Ausstattung entspricht dem Baujahr aus 2011
- barrierefrei und seniorengerecht
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und elektr. Rollläden
- Wärmepumpenheizung incl. Warmwasserbereitung und Fußbodenheizung
- Heizungssystem: Elektroenergie / Strom
- Parkettböden
- moderne Einbauküche
- Bäder: 2 Duschbäder (1 Duschbad en suite) + 1 Gäste WC
- Abstellraum
- 2 Dachterrassen
- Aufzug vom Kellergeschoss bis ins Penthouse, barrierefreier Zugang
- 2 TG - Stellplätze
- Video Gegensprechanlage

CODE DU BIEN: 26070008LP - 46509 Xanten

Tout sur l'emplacement

Dieses Gebäude ist in der Hinterhausbebauung realisiert und bietet Ihnen die notwendige Ruhe, denn die Fußgängerzone ist Quasi ums Eck und somit fußläufig zu erreichen.

Für Paare oder Senioren gleichermaßen attraktiv:

Dank vielfältigen Freizeitangebots in unmittelbarer Umgebung genießen Sie einen hervorragenden Wohnkomfort. Das Naherholungsgebiet Xantener Südsee, ein Paradies für Wassersportler und Segler, ist schnell erreichbar und eröffnet ein beeindruckendes Freizeitangebot auf hohem Niveau.

Die Nähe zu den Autobahnen A 3 sowie A 57 ermöglicht Ihnen schnelle Verbindungen in Städte wie Wesel, den gesamten Niederrhein, Köln, Düsseldorf und auch die Niederlande.

Ob urbanes Lebensgefühl, Freizeit, Erholung oder moderne Architektur – dieses Penthouse bietet Ihnen die ideale Kombination verschiedenster Aspekte.

CODE DU BIEN: 26070008LP - 46509 Xanten

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 26070008LP - 46509 Xanten

Contact

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

Evelin Gill

Neustraße 34, 47441 Moers
Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0
E-Mail: moers@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com