

Wesel – Lackhausen

# Un cadre de vie élégant dans un quartier résidentiel de premier choix !

**CODE DU BIEN: 25174018**



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

**PRIX D'ACHAT: 899.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 330 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.046 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen**

- 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: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen**

## En un coup d'œil

|                        |                               |                              |   |
|------------------------|-------------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25174018                      | Prix d'achat                 | 899.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 330 m <sup>2</sup>        | Type de bien                 | Maison multifamiliale   |
| Type de toiture        | à deux versants               | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces                 | 9                             | État de la propriété         | Bon état  |
| Chambres à coucher     | 6                             | Technique de construction    | massif  |
| Salles de bains        | 3                             | Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Balcon                                    |
| Année de construction  | 1999                          |                              |   |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 2 x Garage |                              |   |

**CODE DU BIEN: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen**

## Informations énergétiques

|  |                      |   |                                       |
|--|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                  | Gaz                  |   |                                       |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 17.03.2035           | Consommation finale d'énergie                         | 107.40 kWh/m <sup>2</sup> a           |
| Source d'alimentation                      | Gaz                  | Classement énergétique                                | D                                     |
|  |                      | Année de construction selon le certificat énergétique | 1999                                  |

**CODE DU BIEN: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen**

## La propriété



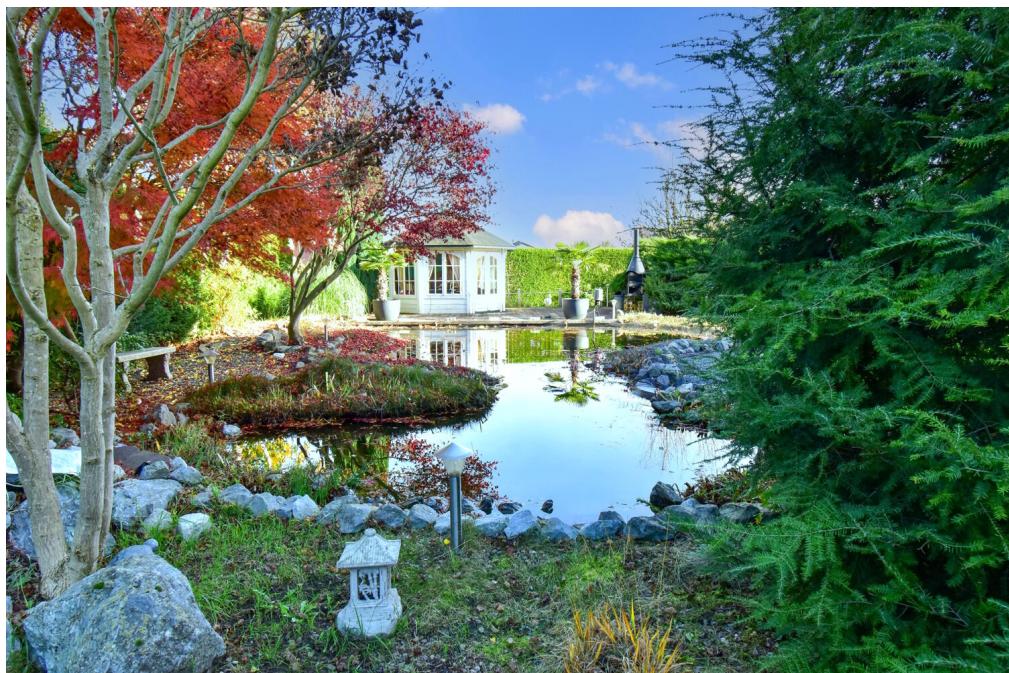
**CODE DU BIEN: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen**

## La propriété



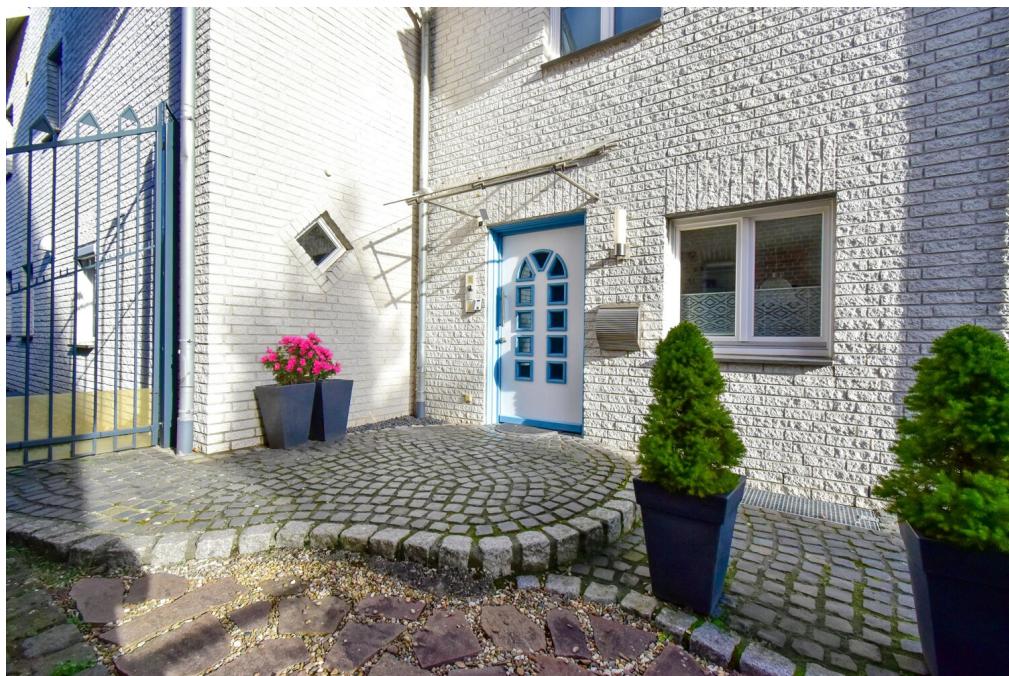
**CODE DU BIEN: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La propriété



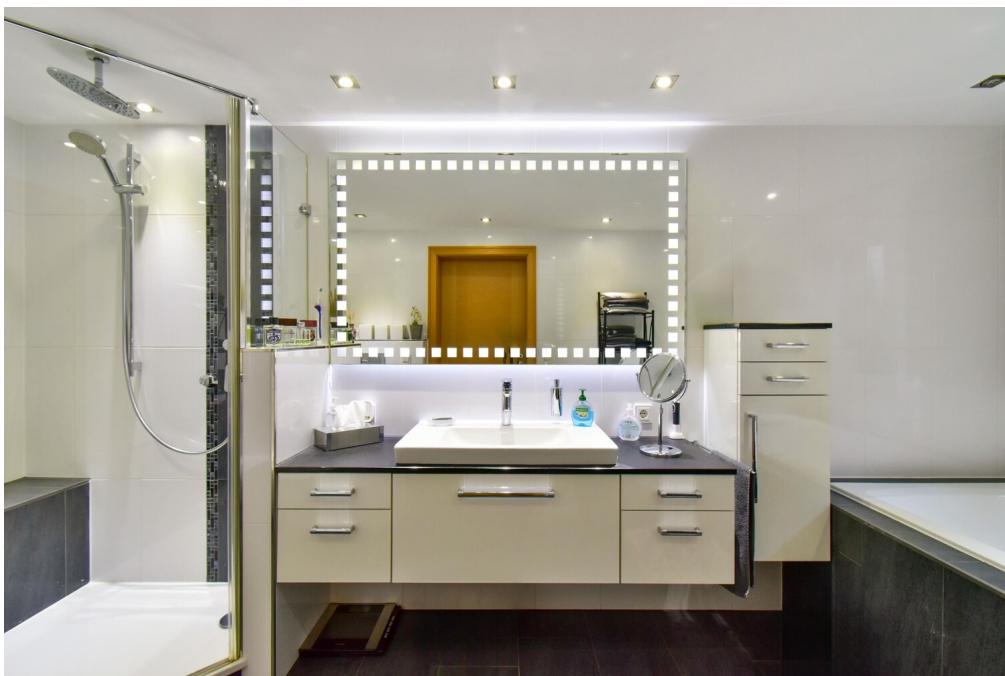
CODE DU BIEN: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La propriété



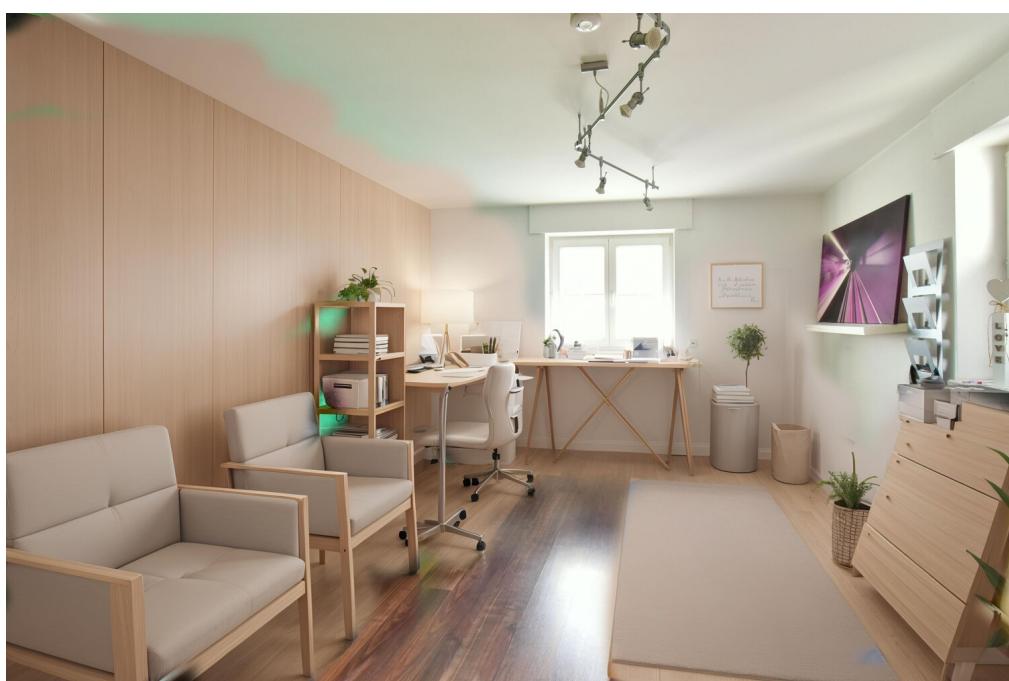
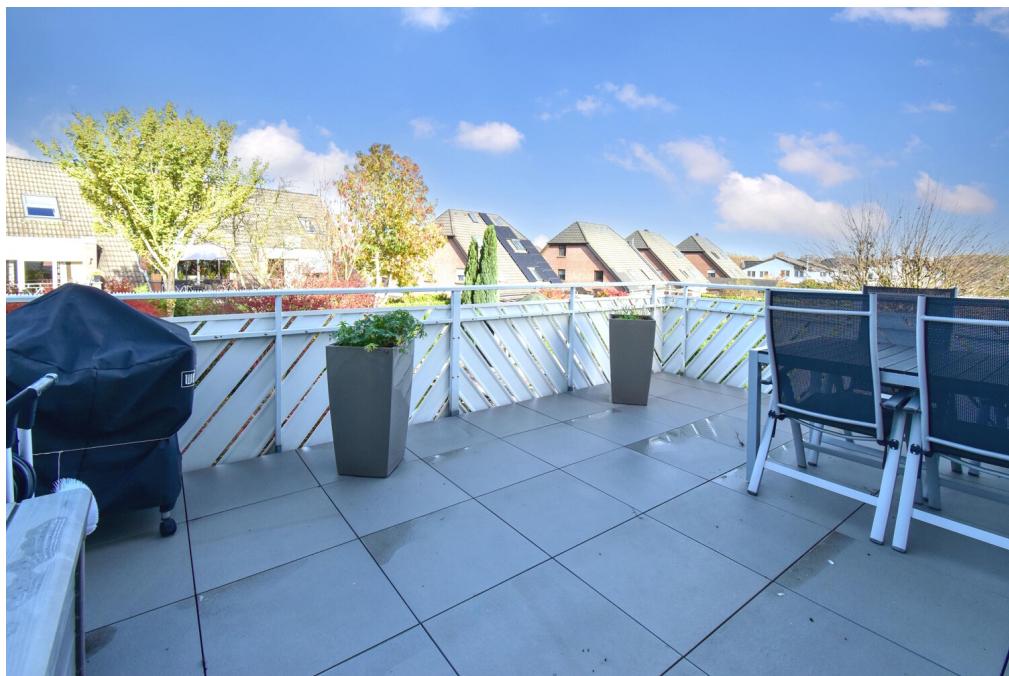
CODE DU BIEN: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La propriété



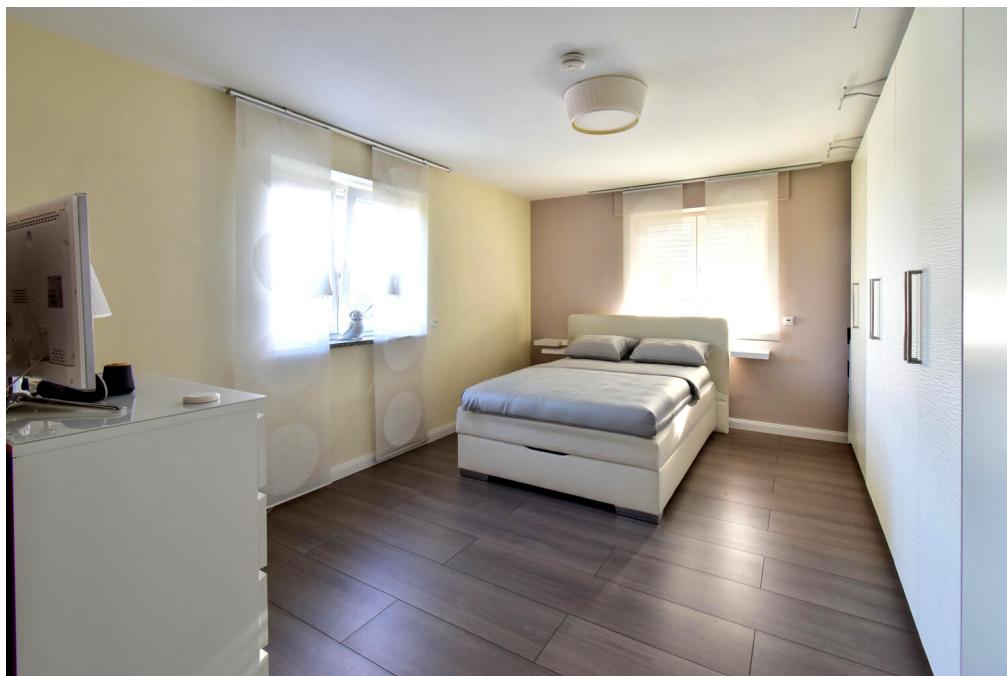
CODE DU BIEN: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La propriété



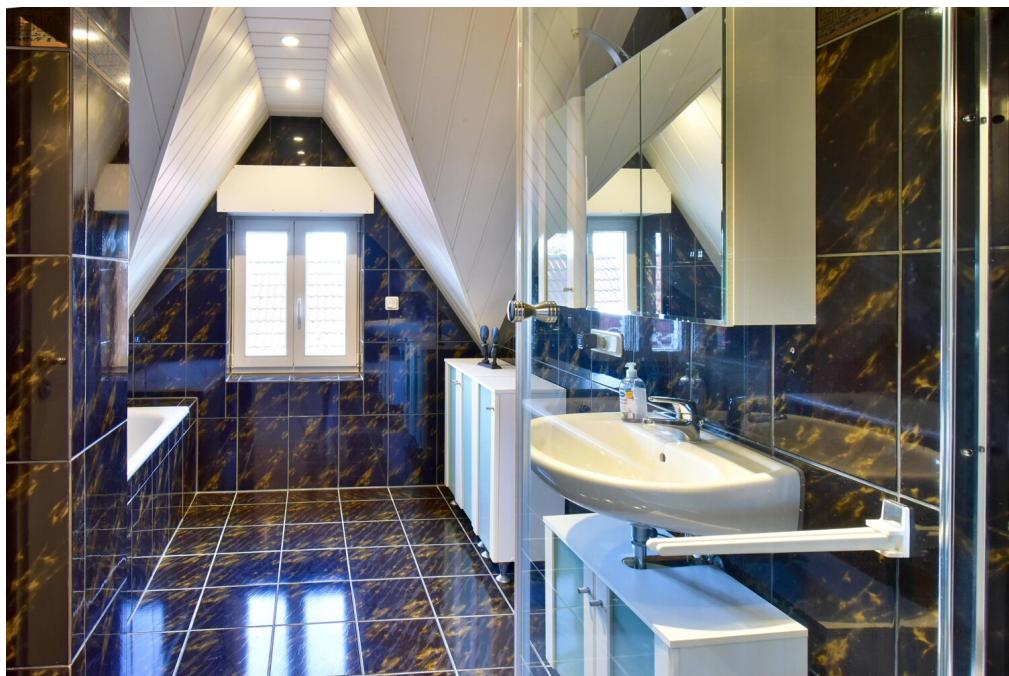
**CODE DU BIEN: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La propriété



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

CODE DU BIEN: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La propriété

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



**CODE DU BIEN: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen**

## Une première impression

Cette élégante et prestigieuse maison de trois logements, construite en 1999, est en parfait état, quasiment neuve, et offre une généreuse surface habitable d'environ 330 m<sup>2</sup>. La propriété se situe sur un terrain d'environ 1 046 m<sup>2</sup> avec un jardin idyllique agrémenté d'un bassin et d'une gloriette – l'endroit parfait pour profiter d'une douce soirée d'été. Avec un total de neuf pièces, dont six chambres et trois salles de bains, la propriété est idéale pour les familles nombreuses, la colocation ou comme logement multigénérationnel. Tous les appartements sont libres d'occupation au moment de la vente, offrant ainsi de nombreuses possibilités. L'agencement bien pensé crée une atmosphère de vie agréable. Le premier appartement, situé au rez-de-chaussée, est un duplex en sous-sol d'environ 136 m<sup>2</sup>. Il comprend un vaste séjour/salle à manger baigné de lumière naturelle grâce à de grandes fenêtres. Une cheminée chaleureuse apporte une ambiance conviviale lors des journées fraîches. La cuisine attenante, moderne et fonctionnelle, est équipée d'électroménagers intégrés haut de gamme. L'une des chambres, pouvant également servir de bureau ou de chambre d'amis, se trouve à cet étage. Une autre grande chambre avec dressing, ainsi que des toilettes invités et une salle de bains moderne avec douche et baignoire balnéo, sont situées au sous-sol. Depuis le séjour, vous accédez au jardin et à la terrasse couverte, partiellement aménagée en véranda. Vous pourrez vous y installer confortablement, à l'abri du vent, et profiter de la vue imprenable sur le jardin. À l'étage, le deuxième appartement offre une surface habitable d'environ 108 m<sup>2</sup>, un séjour spacieux avec une élégante cheminée et un coin cuisine, deux chambres modulables en chambres d'enfants, chambres d'amis ou salles de loisirs, et une salle de bains spacieuse et lumineuse, également équipée d'une baignoire balnéo et d'une douche. La généreuse terrasse sur le toit attenante est accessible depuis le séjour de cet appartement. Le troisième appartement, situé au dernier étage, propose également trois pièces avec une cuisine ouverte, une salle de bains avec baignoire et douche, et un balcon ensoleillé exposé ouest. Au sous-sol, accessible par l'escalier commun, se trouvent un local de rangement supplémentaire et un local technique. Cet espace offre un volume de rangement conséquent. Au moins deux places de parking et un grand garage double sont disponibles, garantissant aux résidents confort et flexibilité au quotidien.

**CODE DU BIEN: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen**

## Détails des commodités

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.

**CODE DU BIEN: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen**

## Contact

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

Anja Pötters

---

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

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

---

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