Xanten / Lüttingen

Vom Klassenzimmer zum Traumhaus Historisches Anwesen mit einzigartigem Flair

CODE DU BIEN: 25452002

PRIX D'ACHAT: 319.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 147,84 m^2 • **PIÈCES:** 6 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 667 m^2

CODE DU BIEN: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

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

CODE DU BIEN: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25452002
Surface habitable	ca. 147,84 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1875
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	319.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	31.07.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	118.90 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1875

CODE DU BIEN: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

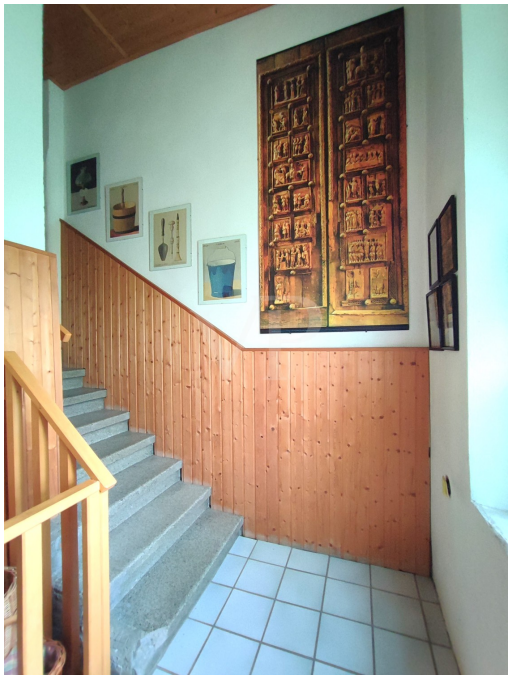
La propriété

CODE DU BIEN: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

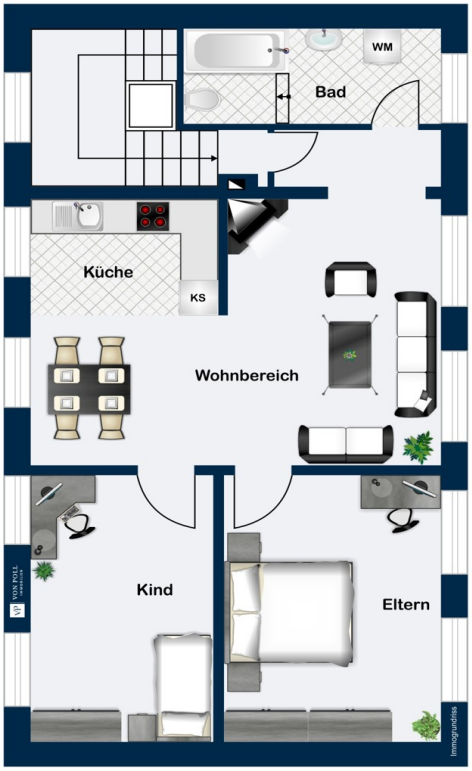
La propriété

CODE DU BIEN: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

Une première impression

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 m² 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. Diese Wohneinheit ist derzeit vermietet. Der Mietvertrag kann übernommen werden.

Ihr Garten ist pflegeleicht angelegt mit Sträuchern und Bäumen. Das Grundstück umfasst ca. 667 m². 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!

CODE DU BIEN: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

Détails des commodités

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 m² Wohnfläche
- OG Wohnung ist derzeit vermietet mit einer jährlichen Kaltmiete von 5.400€
- Grundstücksfläche ca. 667 m²
- 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
- sanierungsbedürftiges Dach: Erneuerung Dampfsperre sowie Teile der Balkenlage sind notwendig (Kosten wurden vom Fachmann auf 20.000 € geschätzt)

CODE DU BIEN: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

Tout sur l'emplacement

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!

CODE DU BIEN: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.7.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 118.90 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

Contact

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

Ramona Wanitzek-Reiter

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer
Tel.: +49 2832 - 97 79 977
E-Mail: geldern@von-poll.com

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

www.von-poll.com