

Xanten

Architektenhaus der Extraklasse mit Schwimmteich und Traumgarten

????????? ??????????: 25452009



www.von-poll.com

???? ??????: 846.000 EUR • ??????????: ca. 202 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 936 m²

??????? ?????????: 25452009 - 46509 Xanten

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ???????? : 25452009 - 46509 Xanten

?? ??? ??????

??????? ????????	25452009	????? ??????	846.000 EUR
??????????	ca. 202 m²	?????	???????????
????????	4		??????????????
?????????? ???	3	??????????	Käuferprovision
????????			beträgt 3,57 % (inkl.
????????	2		MwSt.) des
???? ???????????	1986		beurkundeten
			Kaufpreises
		??????????????????	ca. 108 m²
		?????	
		?????	???????, ????????

???????? ??????????: 25452009 - 46509 Xanten

????????????? ???????????

???? ???????????	??????? ??????? ??????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????????????? ????????????????? ???????? ???	29.07.2035	??????? ????????????? ?????????????	102.90 kWh/m²a
		?????????? ????????????? ??????????	D
		????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2009

???????? ?????????: 25452009 - 46509 Xanten

?? ?????????



??????? ???????? : 25452009 - 46509 Xanten

?? ????????



???????? ???????? : 25452009 - 46509 Xanten

?? ????????



???????? ???????? : 25452009 - 46509 Xanten

?? ????????



???????? ??: 25452009 - 46509 Xanten

?? ???????



???????? ?????????: 25452009 - 46509 Xanten

?? ?????????



???????? ?????: 25452009 - 46509 Xanten

?? ???????



???????? ??: 25452009 - 46509 Xanten

?? ???????



???????? ?????????: 25452009 - 46509 Xanten

?? ?????????



???????? ?????: 25452009 - 46509 Xanten

?? ???????



???????? ?????????: 25452009 - 46509 Xanten

?? ?????????



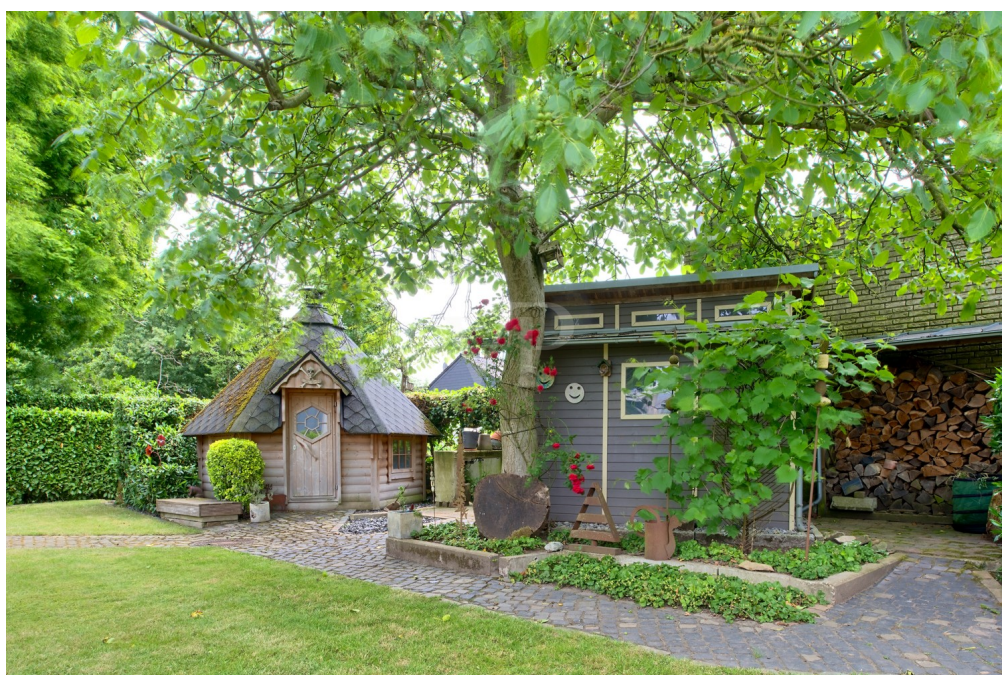
???????? ??????????: 25452009 - 46509 Xanten

?? ?????????



???????? ?????????: 25452009 - 46509 Xanten

?? ????????



???????? ?????????: 25452009 - 46509 Xanten

?? ?????????



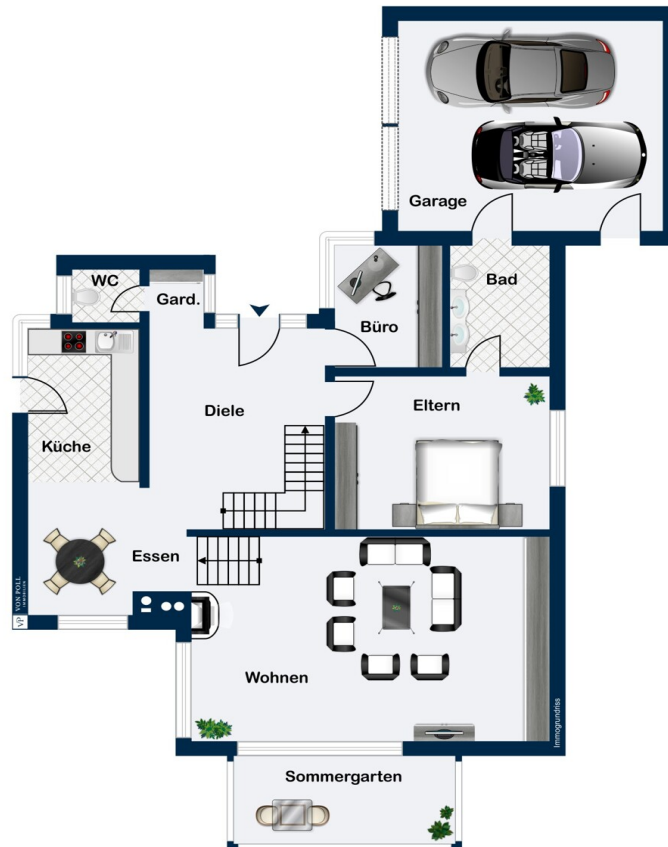
??????? ?????????: 25452009 - 46509 Xanten

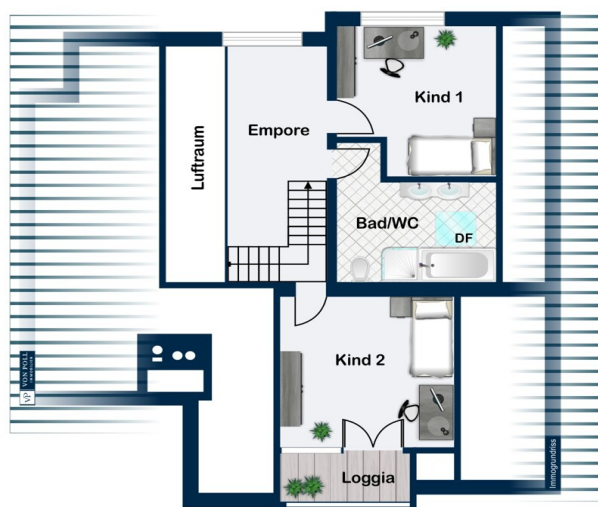
?? ????????

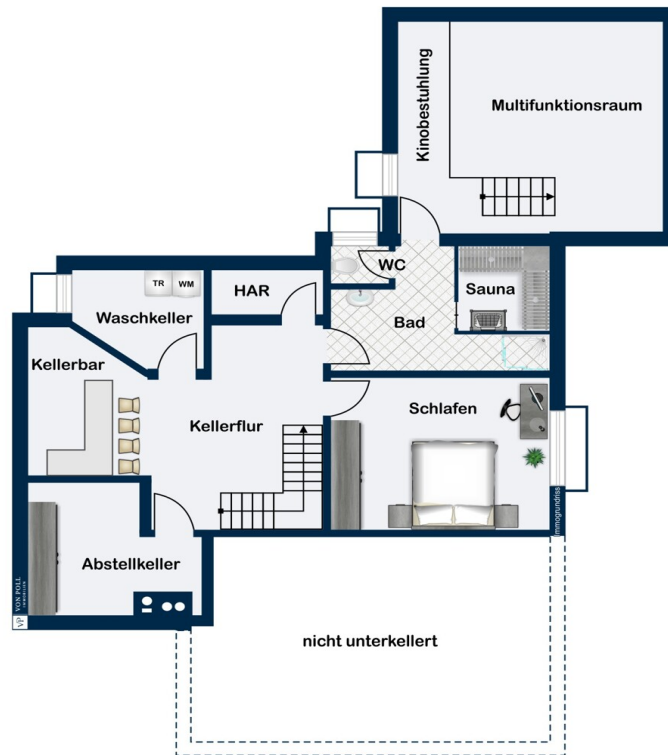


??????? ???????: 25452009 - 46509 Xanten

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 25452009 - 46509 Xanten

??? ?????? ??????????

Dieses exklusive Architektenhaus aus dem Baujahr 1986 vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und ein einzigartiges Ambiente in bester Lage. Das Anwesen besticht durch seine moderne Architektur im Split-Level-Design, weitläufige Gartenanlagen und zahlreiche luxuriöse Details, die höchsten Wohnansprüchen gerecht werden.

Grundstück und Wohnfläche

- Grundstücksgröße: ca. 936 m²
- Wohnfläche: ca. 202 m²
- Nutzfläche: ca. 185 m² , zzgl. Schlafzimmer und WC ca. 23m²
- Geflieste Garage: ca. 38 m²

Modernisierungen & Sanierungen (2009)

- Hochwertiger Struktur-Innenputz im gesamten Haus
- Fassadendämmung für optimale Energieeffizienz
- Neue Heizungsanlage
- Dach: gedämmt und verzinkt
- Carport mit stilvollem Aluminium-Glasdach
- Solaranlage zur umweltfreundlichen Wassererwärmung
- Wasserführender Kamin im Küchen- und Essbereich, verbunden mit Fußbodenspeicher
- Hochwertige Eichendecke (ca. 500 m²)
- Edle Terrakotta- und Holzböden

Raumaufteilung & Ausstattung

Sie betreten das Haus über einen großzügigen Eingangsbereich, der Ihnen bereits beim Ankommen einen beeindruckenden Blick auf den Kamin und die stilvolle Eichentreppe bietet. Auf dieser Ebene befinden sich die moderne Küche mit angrenzendem Essbereich sowie ein Gäste-WC.

Ein separater, zweiter Eingangsbereich führt in ein großzügiges Büro, das direkten Zugang zur Garage bietet – ideal für Homeoffice oder repräsentative Zwecke.

Im Split-Level-Konzept gelangen Sie auf halber Ebene in den oberen Bereich zu einem Schlafzimmer mit eigenem Balkon. Die folgende Ebene beeindruckt mit einer großzügigen Empore, einem weiteren Schlafzimmer sowie einem komfortablen Badezimmer.

Der untere Bereich des Hauses bietet sechs weitere Räumlichkeiten:

- Zwei praktische Abstellräume
- Ein Ankleidezimmer
- Ein weiteres Schlafzimmer
- Ein Badezimmer mit Sauna, begehbare Dusche und separatem WC
- Ein vielseitig nutzbarer Multifunktionsraum

Der Multifunktionsraum entstand aus einem ehemaligen Schwimmbecken und wurde zu einem exklusiven Kinoraum mit originaler Kinobestuhlung, Beamer und einer 5-Kanal-Dolby-Surround-Anlage umgebaut. Aktuell wird der untere Bereich als Sport- und Musikbereich genutzt, entsprechend wurde der Raum zusätzlich gedämmt und mit einer Akustikdecke versehen.

Wohnen & Außenanlagen

- Wohnzimmer mit offenem, vierzünftigem Kamin und herrlichem Ausblick auf den Schwimmteich und den liebevoll angelegten Garten
- Sommergarten: Komplett zu öffnen, ausgestattet mit Fernseher, Satellitenanschluss, Bose-Soundsystem, komplette Beschattung, als auch seitlich, Infrarotheizung für angenehmes Raumklima
- Schwimmteich mit angrenzender Gartenhütte
- Grillhütte mit vorgelagerten Bierkühler im Erdbereich
- Gartenhaus mit Grundwasserpumpe und umfangreicher Ausstattung an Gartengeräten
- Mehrere Terrassenbereiche: seitlich am Haus sowie hinter dem Schwimmteich

Weitere Highlights

- Großzügige, geflieste Garage mit ca. 46 m²
- Carport mit modernem Aluminium-Glasdach
- Solaranlage für nachhaltige Energiegewinnung
- Hochwertige Materialien und liebevolle Details in jedem Raum

Fazit

Dieses Architektenhaus bietet eine seltene Kombination aus exklusivem Wohnkomfort, zeitgemäßer Technik und traumhafter Gartenlandschaft. Die durchdachte Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung und die zahlreichen Modernisierungen machen das Anwesen zu einer außergewöhnlichen Immobilie für anspruchsvolle Käufer. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

??????? ?????????: 25452009 - 46509 Xanten

???????????????? ???? ?????????

Baujahr: 1986
umfangreiche Sanierung 2009
Grundstück: ca. 936m²
Wohnfläche: ca. 202 m²
Nutzfläche: ca. 108 m², zzgl. Schlafzimmer und WC ca. 23m²
Garage gefliest: ca. 48m²
Solaranlage für Warmwasser
Kamin wasserführend mit Speicher
offener Kamin im Wohnzimmer
Kino und Sportraum
Sauna
Sommergarten inkl. Technik
Schwimmteich
Grillhütte

??????? ?????????: 25452009 - 46509 Xanten

??? ??? ??? ???????????

Lagebeschreibung – Xanten, Eichenwinkel

Das exklusive Architektenhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Xanten – im ruhigen und gepflegten Wohngebiet Eichenwinkel. Diese Lage vereint naturnahes Wohnen mit bester Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung.

Ruhige Wohnlage mit hoher Lebensqualität

Der Eichenwinkel ist geprägt von großzügigen Grundstücken, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. Hier genießen Sie Ruhe und Privatsphäre, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein – der nahegelegene Xantener Südsee, die Rheinauen und zahlreiche Rad- und Wanderwege bieten Erholung direkt vor der Haustür.

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar.

Bildung & Betreuung: Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreichbar.

Freizeit & Kultur: Das historische Zentrum von Xanten mit Dom, Archäologischem Park und vielfältigen Freizeitangeboten ist nur wenige Fahrminuten entfernt.

Verkehrsanbindung

Auto: Die B57 und B58 sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Wesel, Moers und Duisburg. Die Autobahnen A57 und A3 sind ebenfalls gut erreichbar und ermöglichen eine zügige Verbindung Richtung Ruhrgebiet, Düsseldorf und Niederlande.

Öffentliche Verkehrsmittel: Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen ins Stadtzentrum von Xanten sowie zu den umliegenden Ortschaften.

Bahn: Der Bahnhof Xanten ist nur wenige Minuten entfernt und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Duisburg und ins Ruhrgebiet.

Flughäfen: Die internationalen Flughäfen Düsseldorf und Weeze sind jeweils in ca. 45 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Fazit

Die Lage im Eichenwinkel in Xanten bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus naturnahem, ruhigem Wohnen und optimaler Anbindung an das städtische Leben. Hier genießen Sie Lebensqualität auf höchstem Niveau – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die das Besondere suchen.

??????? ?????????: 25452009 - 46509 Xanten

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 102.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ??????????: 25452009 - 46509 Xanten

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Ramona Wanitzek-Reiter

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer

Tel.: +49 2832 - 97 79 977

E-Mail: geldern@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com