

Xanten / Vynen

## Viel Platz für Familie & Ideen - großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen in Xanten-Vynen

????????? ??????????: 25452014

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 379.000 EUR • ??????????: ca. 149 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 608 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25452014 - 46509 Xanten / Vynen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25452014 - 46509 Xanten / Vynen

?? ??? ??????

|                    |                     |                |                       |
|--------------------|---------------------|----------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25452014            | ???? ?????     | 379.000 EUR           |
| ????????           | ca. 149 m²          | ????????       | Käuferprovision       |
| ????? ?????        | ????????????? ????? |                | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????           | 6                   |                | MwSt.) des            |
| ?????????? ??      | 4                   |                | beurkundeten          |
| ????????           |                     | ???? ????????? | Kaufpreises           |
| ????????           | 2                   |                |                       |
| ???? ?????????     | 1972                | ???? ????????? | 2010                  |
| ????? ?????????    | 1 x ????????? ??    | ??????         | ??????                |
|                    | ???????????, 1 x    | ????????       | ??????????, ?????,    |
|                    | ??????              |                | ????????              |

???????? ??????????: 25452014 - 46509 Xanten / Vynen

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

|                                                   |                           |                                                                              |                |
|---------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                          | ?????????? ??????????     | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                 | ??????? ???????<br>?????? | ??????? ???????<br>??????????                                                | 142.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ??? | 04.09.2035                | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | E              |
| ????? ???????????                                 | ??????                    | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1972           |

??????? ?????????: 25452014 - 46509 Xanten / Vynen

?? ????????



??????? ???????: 25452014 - 46509 Xanten / Vynen

?? ????????



??????? ?????????: 25452014 - 46509 Xanten / Vynen

?? ????????



??????? ???????: 25452014 - 46509 Xanten / Vynen

?? ????????



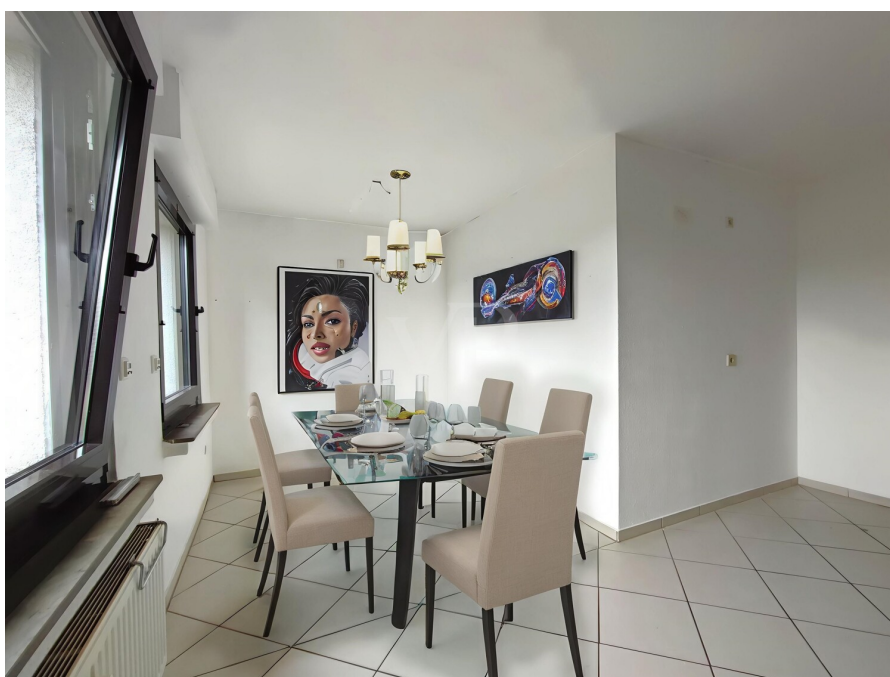
??????? ???????: 25452014 - 46509 Xanten / Vynen

?? ????????



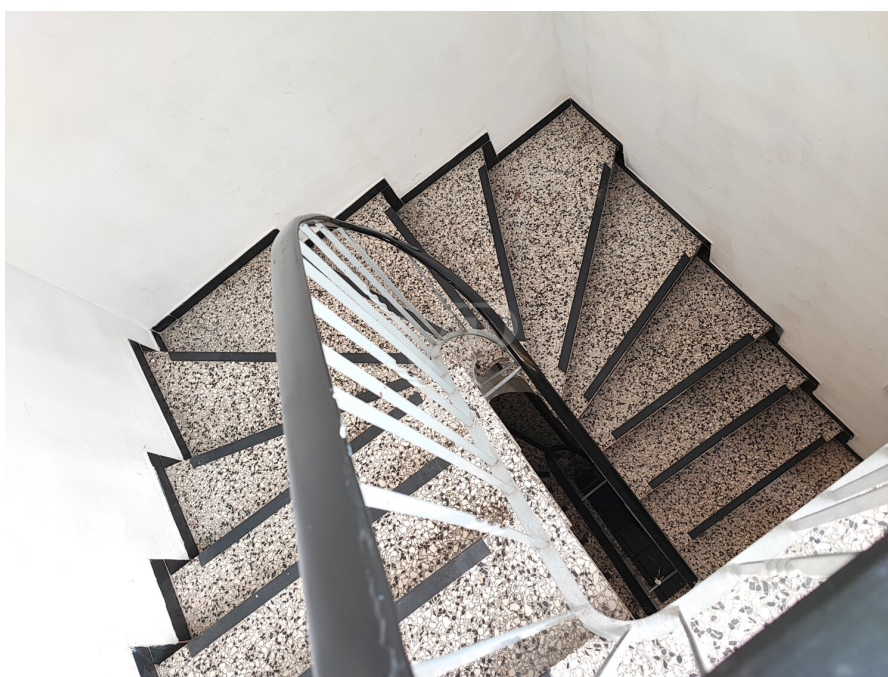
??????? ?????????: 25452014 - 46509 Xanten / Vynen

?? ????????



??????? ?????????: 25452014 - 46509 Xanten / Vynen

?? ????????



??????? ???????: 25452014 - 46509 Xanten / Vynen

?? ????????



??????? ???????: 25452014 - 46509 Xanten / Vynen

?? ????????



??????? ???????: 25452014 - 46509 Xanten / Vynen

?? ????????



??????? ???????: 25452014 - 46509 Xanten / Vynen

?? ????????



??????? ???????: 25452014 - 46509 Xanten / Vynen

?? ????????



??????? ???????: 25452014 - 46509 Xanten / Vynen

?? ????????



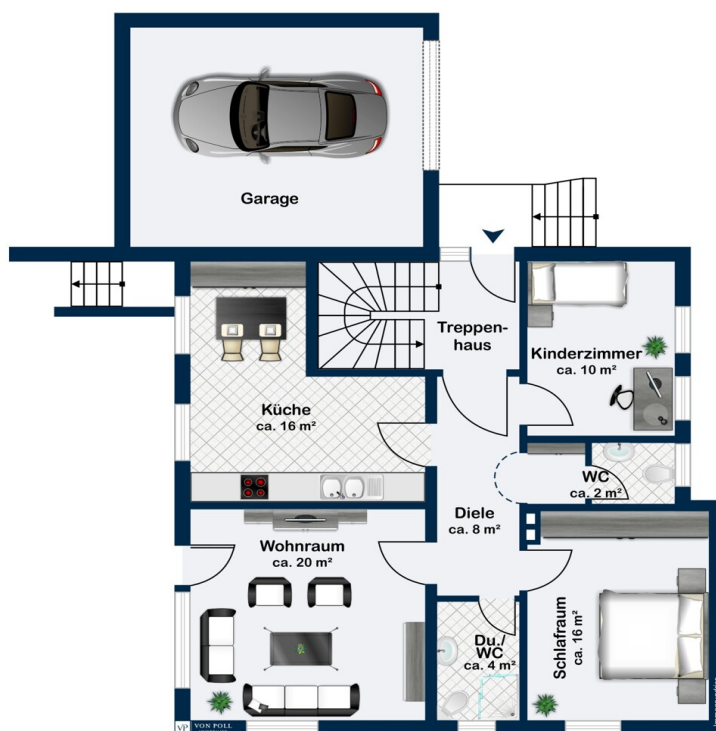
??????? ?????????: 25452014 - 46509 Xanten / Vynen

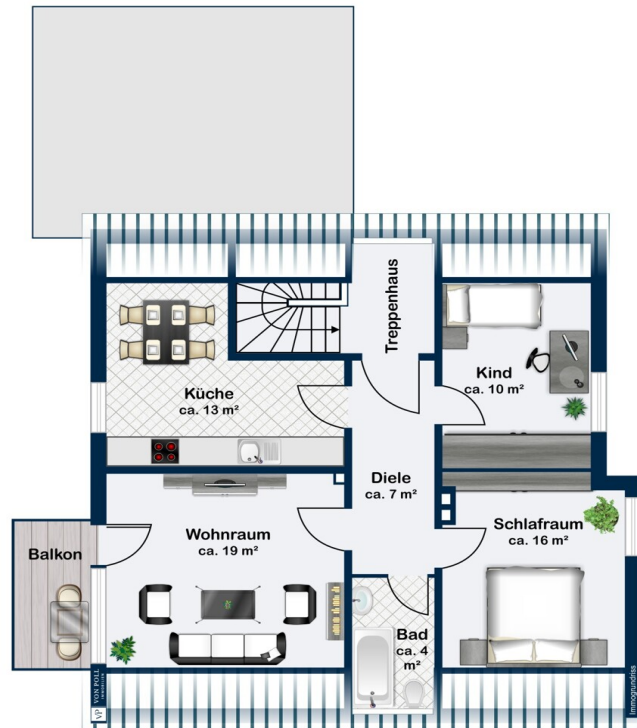
?? ????????



???????? ?????: 25452014 - 46509 Xanten / Vynen

??????





???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25452014 - 46509 Xanten / Vynen

## ??? ?????? ?????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses gepflegte Zweifamilienhaus in ruhiger Lage von Xanten-Vynen bietet Ihnen viel Platz für die ganze Familie oder die Möglichkeit, mehrere Generationen unter einem Dach zu vereinen. Mit zwei nahezu baugleichen Wohnungen, einem großzügigen Grundstück und einem vielseitig nutzbaren Kellergeschoss ist es ein Haus, das sich ganz nach Ihren Wünschen gestalten lässt.

### Erdgeschosswohnung mit Terrasse

Die Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre helle und freundliche Atmosphäre. Herzstück ist das großzügige Wohnzimmer mit seiner hellen Fensterfront, die den Raum in Licht taucht und den Blick in den Garten freigibt. Von hier gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse, die windgeschützt liegt und zu entspannten Nachmittagen, geselligen Grillabenden oder einem gemütlichen Frühstück im Freien einlädt.

Zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Ihre Familie oder flexible Nutzungsmöglichkeiten wie Büro oder Gästezimmer. Die separate Küche mit Essbereich schafft Raum für gemeinsames Kochen und Verweilen.

Ein Gäste-WC sowie ein gepflegtes Badezimmer runden das Erdgeschoss ab.

### Obergeschosswohnung mit Balkon

Auch die Wohnung im Obergeschoss präsentiert sich großzügig und durchdacht. Das helle Wohnzimmer öffnet sich zum Balkon, von dem Sie einen schönen Blick in den Garten und das weite Umland genießen können. Zwei Schlafzimmer, eine große Küche und ein geschmackvolles Badezimmer bieten hier ebenfalls hohen Wohnkomfort – ideal für Kinder, Eltern oder zur Vermietung.

### Kellergeschoss mit viel Stauraum

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten: Drei große Kellerräume stehen für Hobbys, Stauraum oder Ihre persönliche Werkstatt bereit. Ergänzt wird das Kellergeschoss durch einen Waschraum sowie den Heizungsraum. Über eine Außentreppe haben Sie zudem direkten Zugang zum Garten – praktisch für kurze Wege.

### Garten mit Potenzial

Das rund 608 m<sup>2</sup> große Grundstück ist pflegeleicht angelegt und bietet dennoch viel Platz für Ihre Ideen. Sträucher, Bäume, ein Grillplatz und ein Sitzbereich im hinteren Teil laden zum Verweilen ein. Da der Garten zuletzt nicht intensiv gepflegt wurde, freut er sich auf eine liebevolle Hand, die ihn wieder in eine kleine Wohlfühloase verwandelt.

Abgerundet durch praktische Extras

Zum Haus gehören eine Garage, ein Carport sowie ein zusätzlicher Stellplatz – so finden mehrere Fahrzeuge bequem ihren Platz.

Fazit:

Dieses Zweifamilienhaus in Xanten-Vynen vereint Ruhe, Platz und Flexibilität. Ob für die große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder zur Teilvermietung – hier eröffnen sich Ihnen viele Möglichkeiten, nicht zuletzt wegen der aufwendig durchgeführten Renovierungen. Und mit etwas persönlicher Gestaltung wird dieses Haus schnell zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt.

??????? ???????: 25452014 - 46509 Xanten / Vynen

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

Sie finden folgende Ausstattungsmerkmale:

- Gepflegtes Zweifamilienhaus in ruhiger Lage von Xanten-Vynen
  - Massivbauweise, Baujahr 1972
  - Insgesamt 6 Wohn-/Schlafzimmer, 2 Bäder, 2 Küchen und ein Gäste-WC
  - Wohnfläche gesamt 149 m<sup>2</sup> - aufgeteilt in 77 m<sup>2</sup> und 72 m<sup>2</sup>
  - Gaszentralheizung aus dem Jahr 2002
  - Windgeschützte Terrasse, direkter Gartenzugang
  - Zweifach verglaste Kunststofffenster mit (tlw. elektrischen) Rollläden
  - Voll unterkellert, beheizbar mit WC
  - Außentreppe in den Garten
  - Grundstücksgröße: ca. 608 m<sup>2</sup>
  - Garage und Carport
  - aufwendig modernisiert, u.a.
- alle Zu- und Abwasserleitungen 2002  
2010 beide Bäder und das Gäste-WC sowie alle Böden

??????? ???????: 25452014 - 46509 Xanten / Vynen

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

Die angebotene Immobilie liegt in Xanten-Vynen - ein lebenswerter Ortsteil im Norden der Stadt Xanten, der dörfliche Ruhe mit einer ausgezeichneten Infrastruktur verbindet. Geprägt vom historischen Ortskern mit der Kirche St. Martin und traditionellen Anwesen wie Haus Haag, bietet Vynen eine charmante, gewachsene Umgebung, die Geschichte und Gegenwart harmonisch vereint.

Besonders reizvoll ist die Lage an den Xantener Seen. Der Hafen Vynen an der Nordsee lädt nicht nur Besucher, sondern auch die Anwohner zum Segeln, Bootfahren oder entspannten Verweilen am Wasser ein. Mit Strandbad, Wasserski-Anlage und weitläufigen Liegewiesen bietet die nahegelegene Südsee einen echten Freizeitwert direkt vor der Haustür. Rad- und Spazierwege führen entlang des Rheins und durch die Rheinauen, wo man Natur in all ihrer Vielfalt genießen kann. Das macht Vynen nicht nur zum attraktiven Ferienziel, sondern zu einem Ort, an dem sich Wohnen wie Urlaub anfühlt.

Auch die Nähe zur Stadt Xanten ist ein großer Vorteil: Neben Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztlicher Versorgung finden sich hier kulturelle Highlights wie der Dom St. Viktor, der Archäologische Park mit RömerMuseum sowie gemütliche Cafés und Restaurants. Wer Kultur, Geschichte und lebendige Stadtatmosphäre schätzt, hat all dies in wenigen Minuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mit der Regionalbahn RB 31 besteht eine direkte Verbindung nach Duisburg, Buslinien verknüpfen die Ortschaften der Umgebung, und über die Bundesstraße B 57 sowie die Autobahnen A3, A42 und A57 ist das Ruhrgebiet schnell erreicht. Gleichzeitig bietet Vynen viel Ruhe und eine naturnahe Lage – ideal für alle, die das Beste aus beiden Welten suchen.

Xanten-Vynen ist damit mehr als nur ein Ausflugsziel – es ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Leben. Wer hier sein neues Zuhause findet, profitiert von einer einzigartigen Kombination aus hoher Lebensqualität, aktiver Freizeitgestaltung und guter Anbindung.

??????? ???????: 25452014 - 46509 Xanten / Vynen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 142.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

??????? ???????: 25452014 - 46509 Xanten / Vynen

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

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

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