

Wesel – Lackhausen

## Stílusos élet egy kiváló lakóparkban!

**VP azonosító: 25174018**



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

**VÉTELÁR: 899.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 330 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1.046 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## Áttekintés

VP azonosító	25174018
Hasznos lakótér	ca. 330 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	9
Hálószobák	6
Fürdoszobák	3
Építés éve	1999
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	899.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Erkély

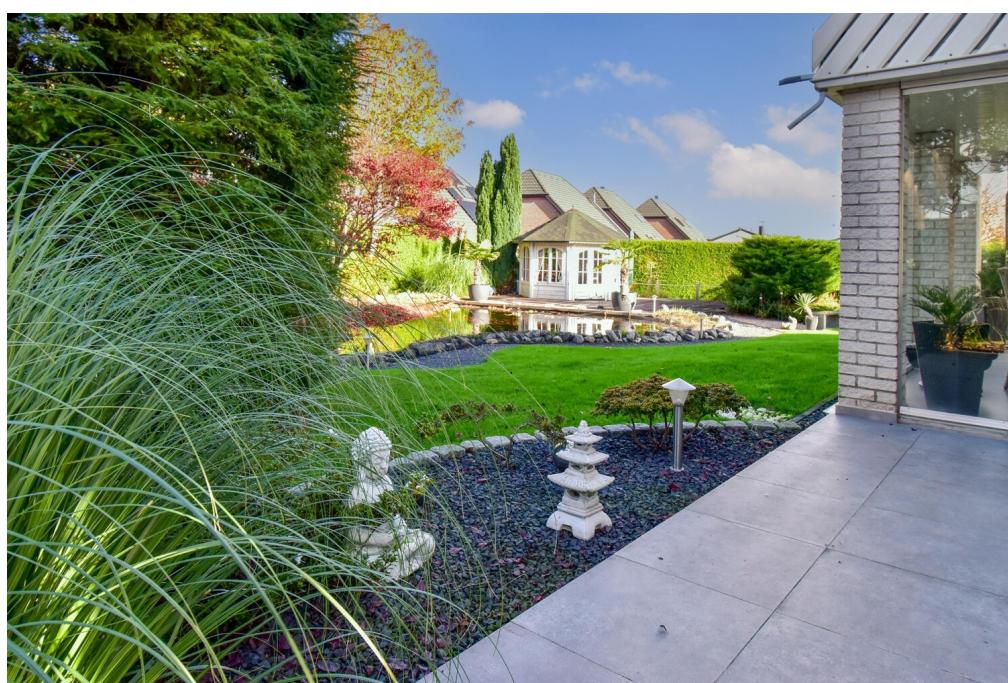
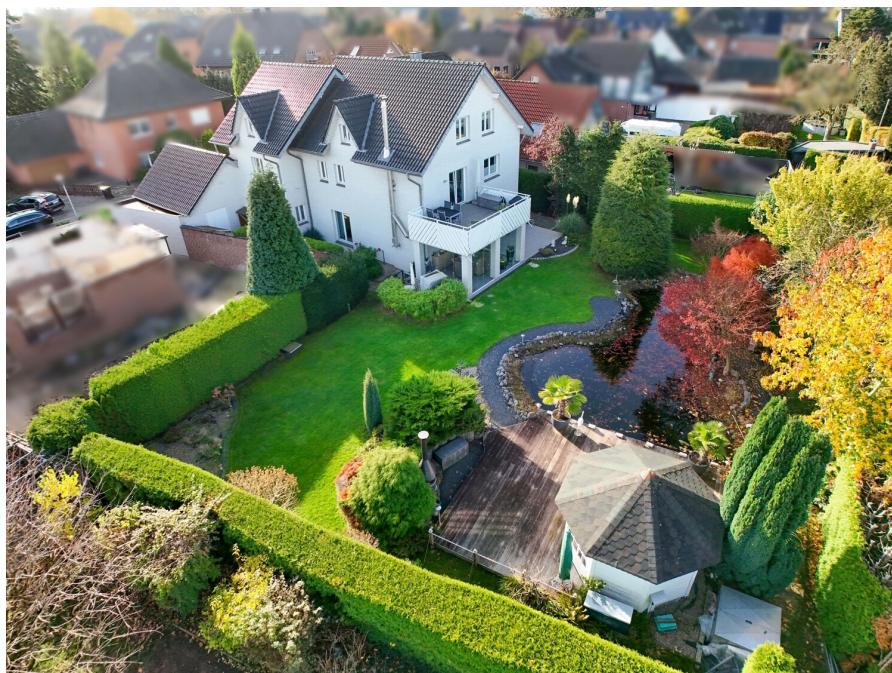
VP azonosító: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	107.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanusítvány érvényességének lejáratra	17.03.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1999

VP azonosító: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## Az ingatlan



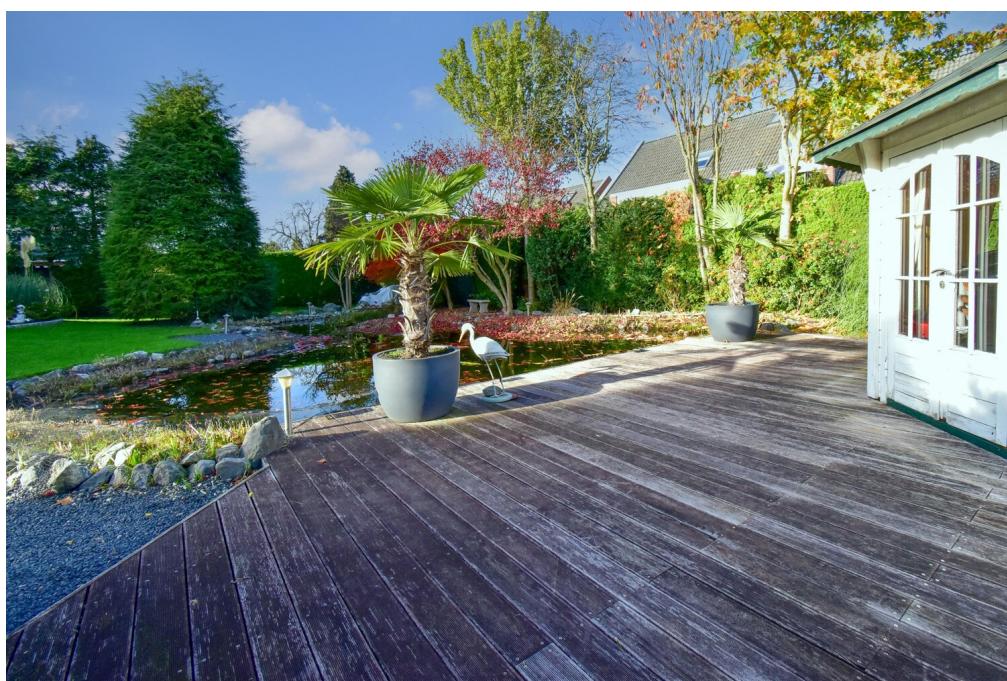
VP azonosító: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## Az ingatlan



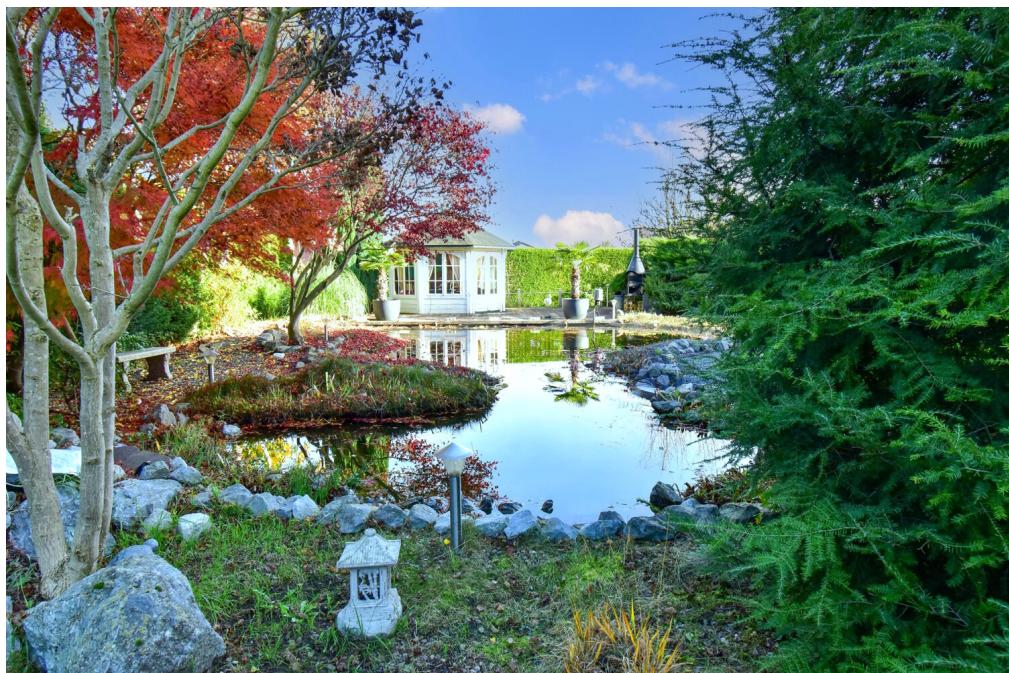
VP azonosító: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## Az ingatlan



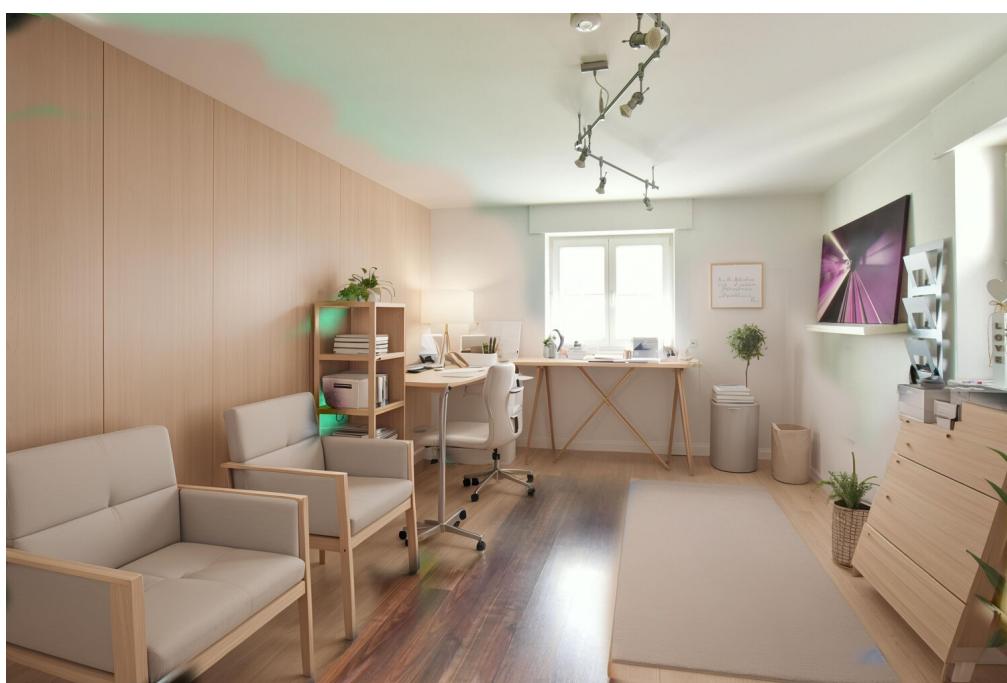
VP azonosító: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## Az ingatlan



The image shows a hand holding a smartphone displaying the Von Poll online valuation app. The screen shows a question: "SCHRIFFT 1: Einfamilienhaus, Wohnung oder Mehrfamilienhaus?" with options "Einfamilienhaus" and "Wohnung". To the right of the phone, there is promotional text and a QR code.

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

VP azonosító: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## Az ingatlan

**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



**VP azonosító: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen**

## Az elso benyomás

Ez a stílusos és kiváló minőségu, 1999-ben épült háromlakásos ház makulátlan, szinte új állapotban van, és tágas, körülbelül 330 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel büszkélkedhet. Az ingatlan egy körülbelül 1046 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, idilli kerttel, tóval és pavilonnal – tökéletes hely egy pihentető nyári esték eltöltésére. Összesen kilenc szobájával, köztük hat háló- és három fürdoszobával az ingatlan ideális nagyobb családok, közös lakhatási megoldások vagy többgenerációs otthon számára. minden lakás üresen áll eladásra, így számos lehetőséget kínál. A jól megtervezett alaprajz kellemes lakókörnyezetet teremt. Az elso lakás, amely a földszinten található, egy maisonette, amely az alagsorba nyúlik, és körülbelül 136 m<sup>2</sup>-es lakóteret kínál. Tágas nappalival és étkezovvel rendelkezik, nagy ablakokkal, amelyek természetes fénnnyel árasztják el a teret. A huvös napokon egy hangulatos kandalló gondoskodik a melegrol. A szomszédos, modern konyha funkcionálisan lett kialakítva, és kiváló minőségu beépített gépekkel rendelkezik. Az egyik hálószoba, amely dolgozószobaként vagy vendégszobaként is használható, ezen az emeleten található. Az alagsorban egy további nagy hálószoba gardróbszobával, valamint egy vendég WC és egy modern fürdoszoba zuhanyzóval és pezsgofürdővel található. A nappaliból a kertbe és a részben télikert stílusú, fedett teraszra lehet kijutni. Itt kényelmesen, szélvédetten üldögélhet, és élvezheti a gyönyörű kerti kilátást. Az emeleten található a második, körülbelül 108 m<sup>2</sup>-es lakás, egy tágas nappali egy másik stílusos kandallóval és egy konyhával, két hálószoba, amelyek rugalmasan átalakíthatók gyerekszobaként, vendégszobaként vagy hobbiszobaként, valamint egy tágas, természetes fénnnyel megvilágított fürdoszoba, amelyben pezsgofürdo és zuhanyzó is található. A hozzá tartozó, tágas tetoterasz a lakás nappalijából közelíthető meg. A legfelso emeleten található harmadik lakás szintén három szobát kínál nyitott konyhával, egy fürdoszobát káddal és zuhanyzóval, valamint egy napos, nyugati fekvésű erkélyt. Az alagsorban egy további tárolóhelyiség és egy háztartási/technikai helyiség található, amelyek a közös lépcson keresztül közelíthetők meg. Ez boséges tárolóhelyet biztosít. Legalább két parkolóhely és egy nagy dupla garázs áll rendelkezésre, így a lakók kényelmet és rugalmasságot kapnak a minden nap életükben.

**VP azonosító: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen**

## Részletes felszereltség

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.

**VP azonosító: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen**

## További információ / adatok

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**VP azonosító: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Anja Pötters

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez*

---

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