

Wesel – Lackhausen

Stílusos élet egy kiváló lakóparkban!

VP azonosító: 25174018



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 899.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 330 m² • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1.046 m²

VP azonosító: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

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

VP azonosító: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

Áttekintés

VP azonosító	25174018
Hasznos lakótér	ca. 330 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	9
Hálósobák	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	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.03.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	107.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1999

VP azonosító: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

Az ingatlan



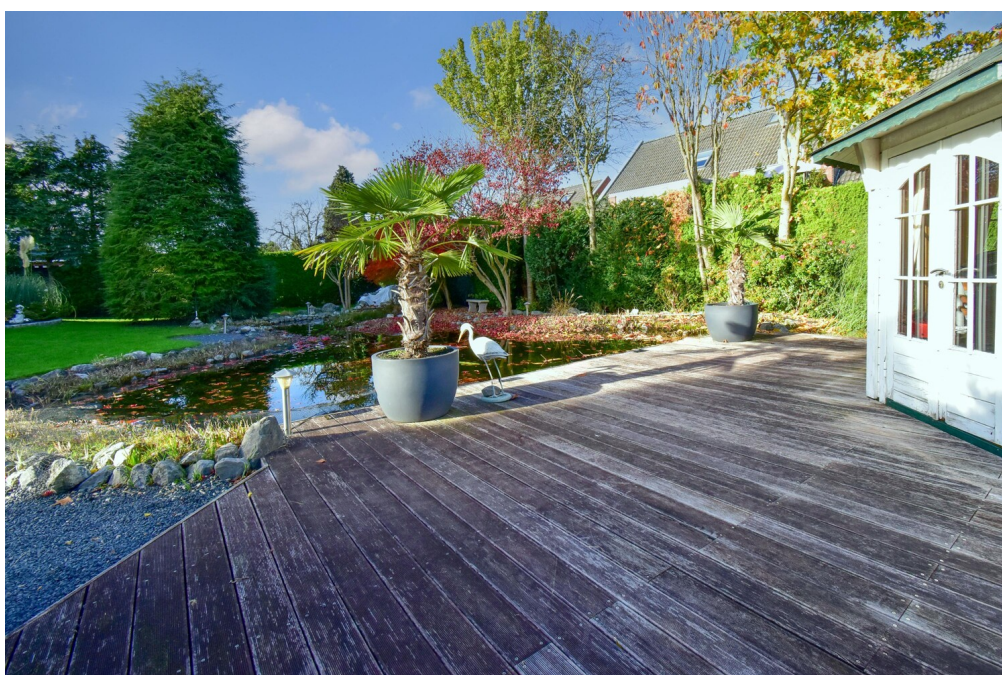
VP azonosító: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

Az ingatlan



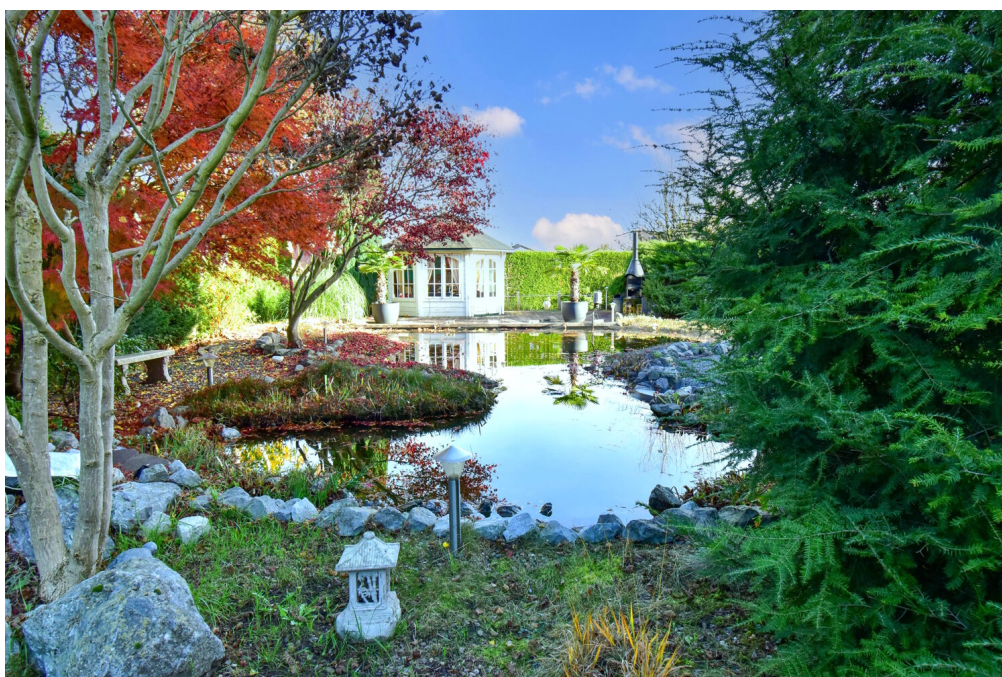
VP azonosító: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

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

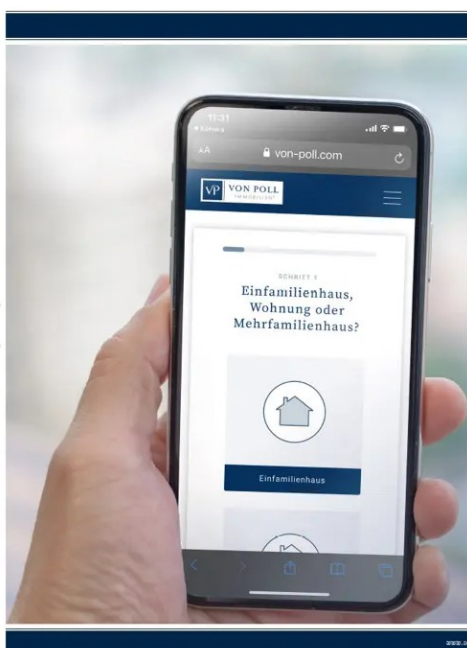
Az ingatlan



VP azonosító: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

Az ingatlan



A hand holding a smartphone displaying the von-poll.com website. The screen shows a form for property valuation with a house icon and a button labeled 'Einfamilienhaus'. The website header includes the von-poll.com logo and navigation icons.

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** 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.

VP azonosító: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

Az ingatlan



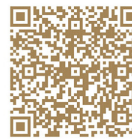
Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



VP azonosító: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

Az első benyomás

Ez a stílusos és kiváló minőségű, 1999-ben épült háromlakásos ház makulátlan, szinte új állapotban van, és tágas, körülbelül 330 m²-es lakóterülettel büszkélkedhet. Az ingatlan egy körülbelül 1046 m²-es telken fekszik, idilli kerttel, tóval és pavilonnal – tökéletes hely egy pihentető nyári esték eltöltésére. Összesen kilenc szobájával, köztük hat háló- és három fürdőszobával 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 első lakás, amely a földszinten található, egy maisonette, amely az alagsorba nyúlik, és körülbelül 136 m²-es lakóteret kínál. Tágas nappalival és étkezővel rendelkezik, nagy ablakokkal, amelyek természetes fénnel árasztják el a teret. A hűvös napokon egy hangulatos kandalló gondoskodik a melegről. A szomszédos, modern konyha funkcionálisan lett kialakítva, és kiváló minőségű beépített gépekkel rendelkezik. Az egyik hálószoba, amely dolgozószobaként vagy vendégszobaként is használható, ezen az emeleten található. Az alagsorban egy további nagy hálószoba gardróboszával, valamint egy vendég WC és egy modern fürdőszoba zuhanyzóval és pezsgőfürdővel 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 m²-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 fénnel megvilágított fürdőszoba, amelyben pezsgőfürdő és zuhanyzó is található. A hozzá tartozó, tágas tetoterasz a lakás nappalijából közelíthető meg. A legfelső emeleten található harmadik lakás szintén három szobát kínál nyitott konyhával, egy fürdőszobát káddal és zuhanyzóval, valamint egy napos, nyugati fekvésű erkélyt. Az alagsorban egy további tárolóhelyiség és egy háztartási/technikai helyiség található, amelyek a közös lépcsőn keresztül közelíthetők meg. Ez bőséges tárolóhelyet biztosít. Legalább két parkolóhely és egy nagy dupla garázs áll rendelkezésre, így a lakók kényelmet és rugalmasságot kapnak a mindennapi 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 helyszínról

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/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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.

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com