

Wesel – Lackhausen

## Vivere con stile in una posizione residenziale privilegiata!

*Codice oggetto: 25174018*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 899.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 330 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.046 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25174018</b>
Superficie netta	ca. 330 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	<b>1999</b>
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	<b>899.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa plurifamiliare</b>
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone</b>

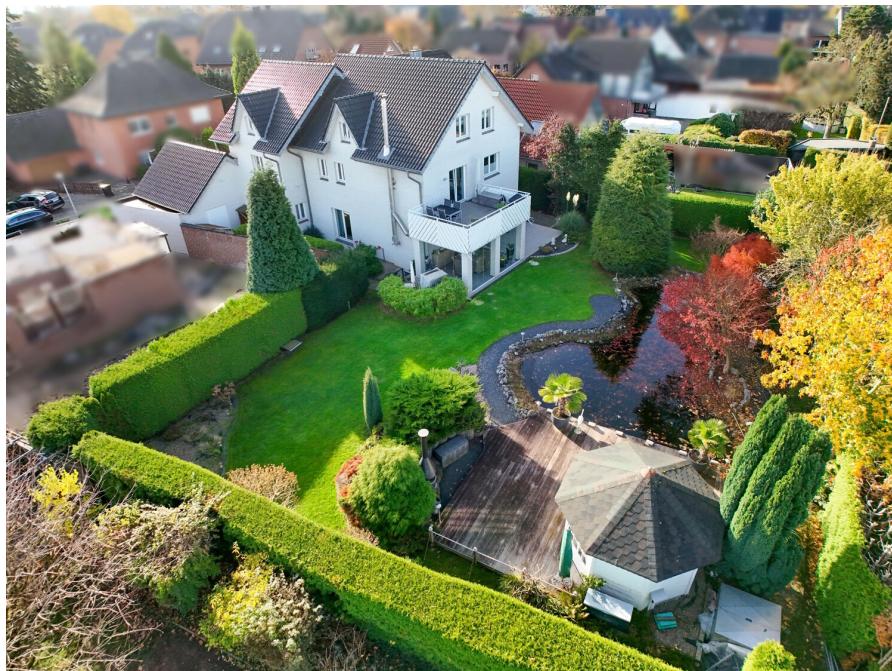
Codice oggetto: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	107.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	17.03.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

Codice oggetto: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La proprietà



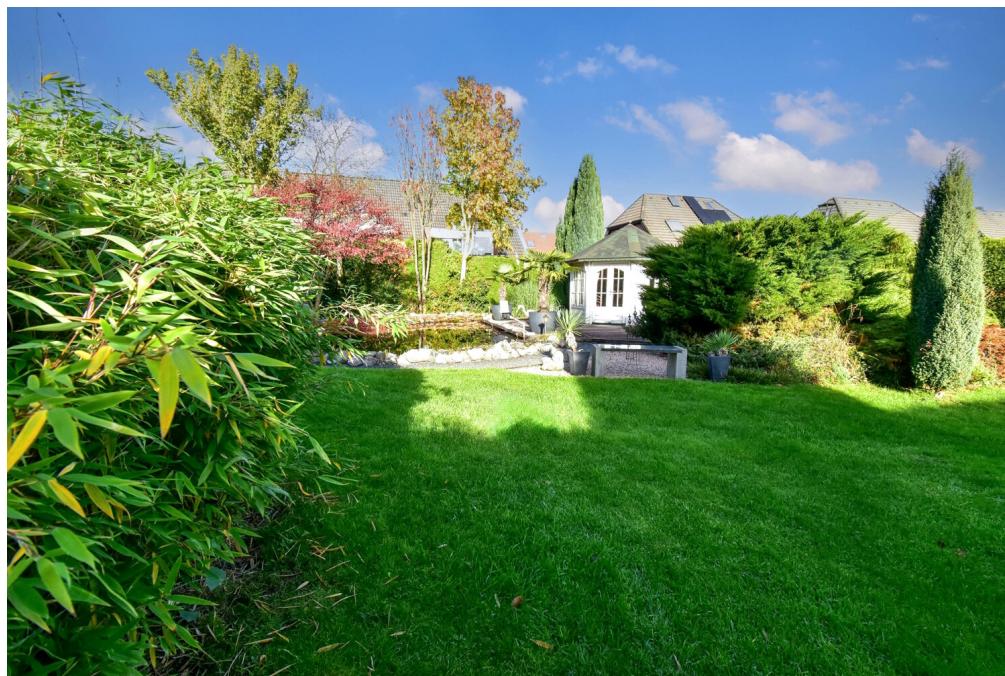
Codice oggetto: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La proprietà



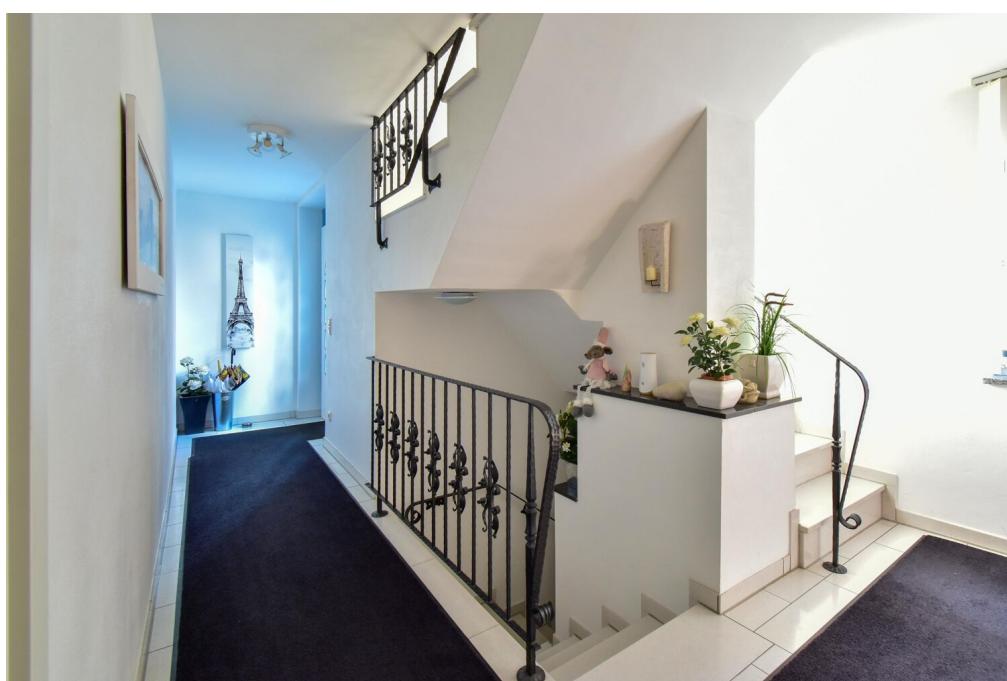
Codice oggetto: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La proprietà



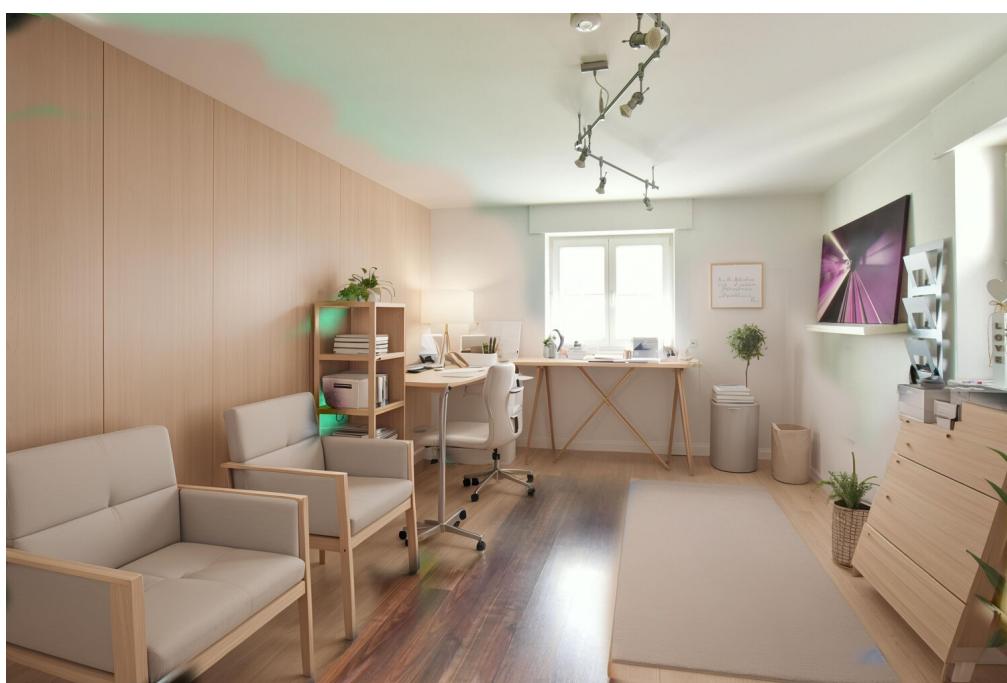
Codice oggetto: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La proprietà



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

Codice oggetto: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## La proprietà

**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



Codice oggetto: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## Una prima impressione

Questa elegante e pregiata casa trifamiliare, costruita nel 1999, è in perfette condizioni, quasi nuova, e vanta una generosa superficie abitabile di circa 330 m<sup>2</sup>. La proprietà sorge su un terreno di circa 1.046 m<sup>2</sup> con un giardino idilliaco con laghetto e gazebo, il luogo perfetto per godersi una rilassante serata estiva. Con un totale di nove locali, di cui sei camere da letto e tre bagni, la proprietà è ideale per famiglie numerose, soluzioni abitative condivise o come casa multigenerazionale. Tutti gli appartamenti sono liberi al momento della vendita, offrendo una varietà di possibilità. La planimetria ben progettata crea un'atmosfera piacevole. Il primo appartamento, situato al piano terra, è un duplex che si estende fino al seminterrato e offre circa 136 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. Dispone di un'ampia zona giorno e pranzo con ampie finestre che inondano l'ambiente di luce naturale. Un accogliente camino offre calore nelle giornate fredde. La cucina adiacente, moderna e funzionale, è dotata di elettrodomestici da incasso di alta qualità. Una delle camere da letto, che può essere utilizzata anche come studio o camera per gli ospiti, si trova su questo piano. Un'ulteriore ampia camera da letto con cabina armadio, un bagno per gli ospiti e un moderno bagno con doccia e vasca idromassaggio si trovano nel seminterrato. Dalla zona giorno si accede al giardino e alla terrazza coperta, parzialmente in stile veranda. Qui è possibile sedersi comodamente, protetti dal vento, e godersi la splendida vista sul giardino. Il piano superiore ospita il secondo appartamento con circa 108 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, un ampio soggiorno con un altro elegante camino e una zona cucina, due camere da letto che possono essere configurate in modo flessibile come camerette, camere per gli ospiti o stanze hobby, e un ampio bagno con luce naturale, anch'esso dotato di vasca idromassaggio e doccia. L'adiacente e spaziosa terrazza sul tetto è accessibile dalla zona giorno di questo appartamento. Il terzo appartamento all'ultimo piano offre anch'esso tre camere con una zona cucina a pianta aperta, un bagno con vasca e doccia e un soleggiato balcone esposto a ovest. Un ulteriore ripostiglio e un locale tecnico/di servizio si trovano al piano interrato, accessibili tramite la scala comune. Ciò offre ampio spazio di stoccaggio. Sono disponibili almeno due posti auto e un ampio garage doppio, offrendo ai residenti comodità e flessibilità nella loro vita quotidiana.

**Codice oggetto: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen**

## Dettagli dei servizi

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.

**Codice oggetto: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen**

## Ulteriori informazioni

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Anja Pötters

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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