

Wesel – Lackhausen

# Stilvolles Wohnen in bevorzugter Wohnlage!

*Número da propriedade: 25174018*



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

PREÇO DE COMPRA: 899.000 EUR • ÁREA: ca. 330 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 1.046 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25174018
Área	ca. 330 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	9
Quartos	6
Casas de banho	3
Ano de construção	1999
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	899.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Varanda

Número da propriedade: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	17.03.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	107.40 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1999



Número da propriedade: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

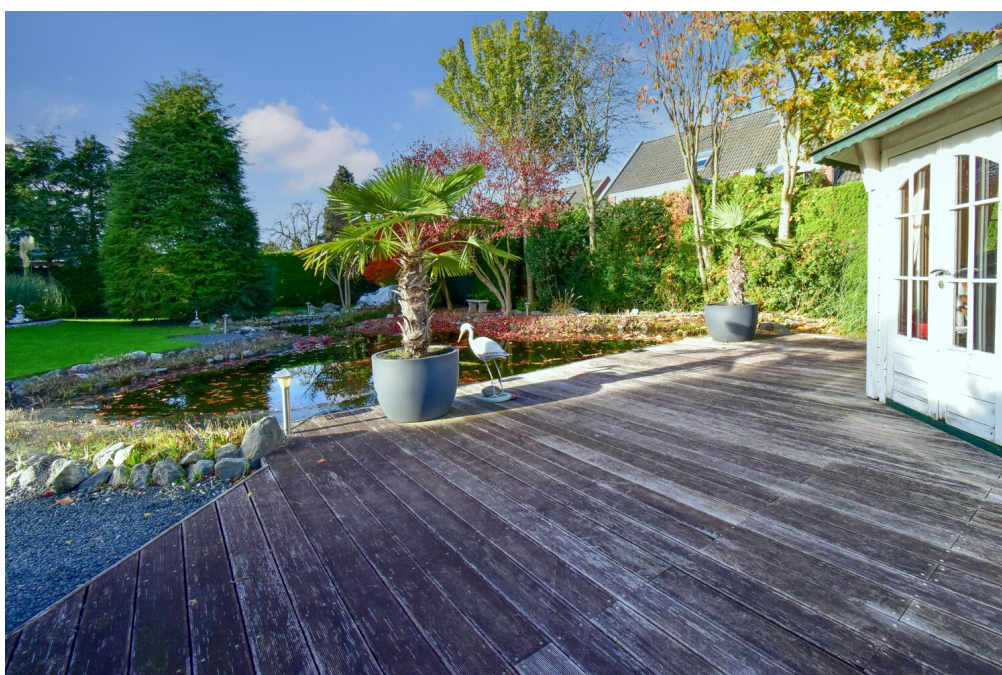
## O imóvel





Número da propriedade: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

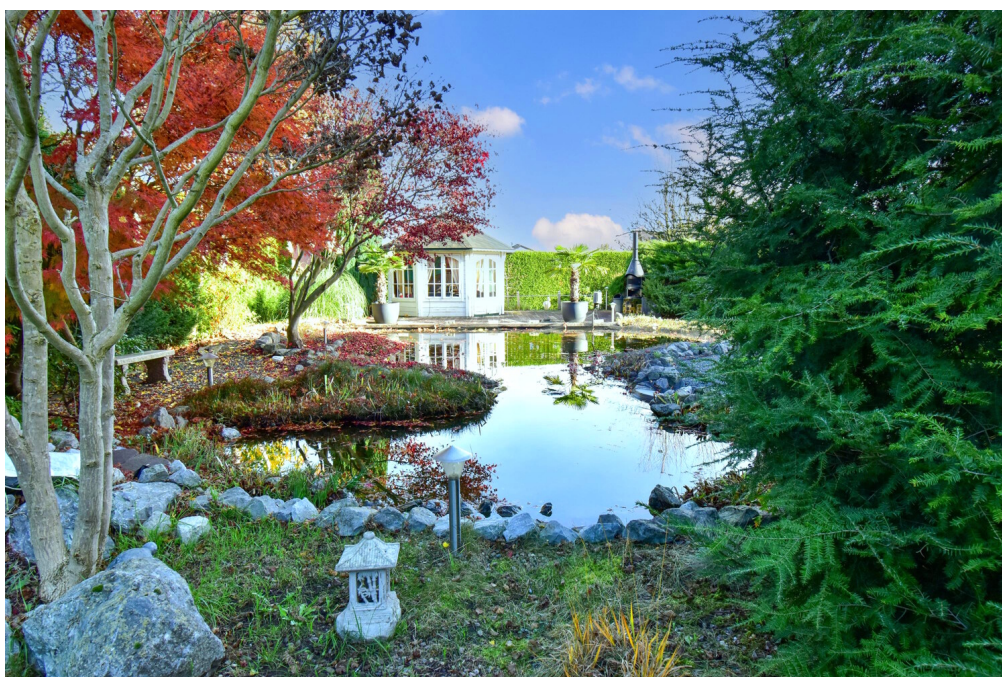
## O imóvel





Número da propriedade: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## O imóvel





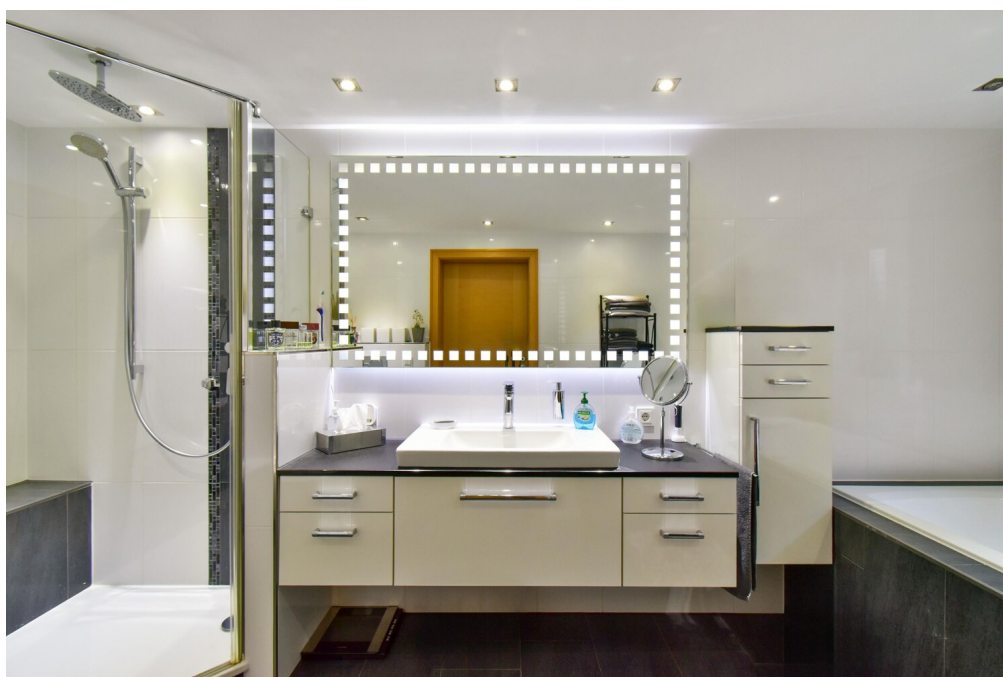
Número da propriedade: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## O imóvel





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.



www.von-poll.com

Número da propriedade: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## O imóvel



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



**Número da propriedade: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen**

## Uma primeira impressão

Dieses stilvolle und hochwertige Dreifamilienhaus aus dem Baujahr 1999 präsentiert sich in einem sehr gepflegten und fast neuwertigen Zustand und besticht mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 330 m<sup>2</sup>. Das Anwesen befindet sich auf einem ca. 1.046 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit einem idyllisch angelegten Garten mit Teichanlage und Pavillion. Hier können Sie den Sommerabend wunderbar ausklingen lassen. Mit insgesamt neun Zimmern, darunter sechs Schlafzimmer und drei Badezimmern, eignet sich die Immobilie hervorragend für größere Familien, Wohngemeinschaften oder als Mehrgenerationenhaus. Alle Wohnungen sind beim Verkauf bezugsfrei und bieten somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der Grundriss des Hauses ist durchdacht und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Im Erdgeschoss befindet sich die erste Wohneinheit, die sich als Maisonette auch über das Souterrain erstreckt und über ca. 136m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt. Sie bietet einen weitläufigen Wohn- und Essbereich, der mit großen Fensterflächen einem schönen Lichteinfall besticht. Ein gemütlicher Heizkamin sorgt hier für angenehme Wärme an kalten Tagen. Die angrenzende, moderne Küche ist funktional gestaltet und mit hochwertigen Einbauten versehen. Zusätzlich ist auf dieser Etage eines der Schlafzimmer realisiert, das sich auch als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt. Ein weiteres, großes Schlafzimmer mit Ankleideraum, sowie das Gäste-WC und das moderne Badezimmer mit Dusche und Whirlpool-Badewanne befinden sich im Souterrain. Vom Wohnbereich aus gelangt man in den Garten und auf den teilweise wintergartenähnlichen, überdachten Terrassenbereich. Hier sitzen Sie jederzeit trocken und windgeschützt und können den schönen Blick in den Garten genießen.

Das Obergeschoss beherbergt die zweite Wohneinheit mit ca. 108m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem geräumigen Wohnzimmer mit einem weiteren, stilvollen Heizkamin und einem Küchenbereich, zwei Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Hobbyräume gestaltet werden können, sowie einem geräumigen Tageslichtbad, ebenfalls mit Whirlpool-Badewanne und Dusche. Die dazugehörige, großzügige Dachterrasse ist vom Wohnbereich dieser Wohneinheit aus begehbar.

Die dritte Wohnung im Dachgeschoss bietet ebenfalls 3 Zimmer mit offenem Küchenbereich, ein Bad mit Wanne und Dusche und eine sonnigen West-Balkon. Ein weiterer Abstell- und ein Hauswirtschafts-/Technikraum sind befinden sich im Keller und sind über das gemeinsame Treppenhaus erreichbar. Somit ist auch noch ausreichend Stauraum vorhanden.

Mindestens zwei Pkw-Stellplätze sowie eine große Doppelgarage sind vorhanden und bieten den Bewohnern Komfort und Flexibilität im Alltag.

Número da propriedade: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## Detalhes do equipamento

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.

Número da propriedade: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## Tudo sobre a localização

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.



Número da propriedade: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## Outras informações

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 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.

Número da propriedade: 25174018 - 46485 Wesel – Lackhausen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Anja Pötters

---

Augustastraße 2, 46483 Wesel

Tel.: +49 281 16 38 897-0

E-Mail: [wesel@von-poll.com](mailto:wesel@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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