

Xanten / Lüttingen

# \*\*\*Vom Klassenzimmer zum Traumhaus\*\*\* Historisches Anwesen mit einzigartigem Flair

CODICE OGGETTO: 25452002

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 319.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 147,84 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 667 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

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

CODICE OGGETTO: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25452002
Superficie netta	ca. 147,84 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1875
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	319.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	118.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	31.07.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1875

CODICE OGGETTO: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

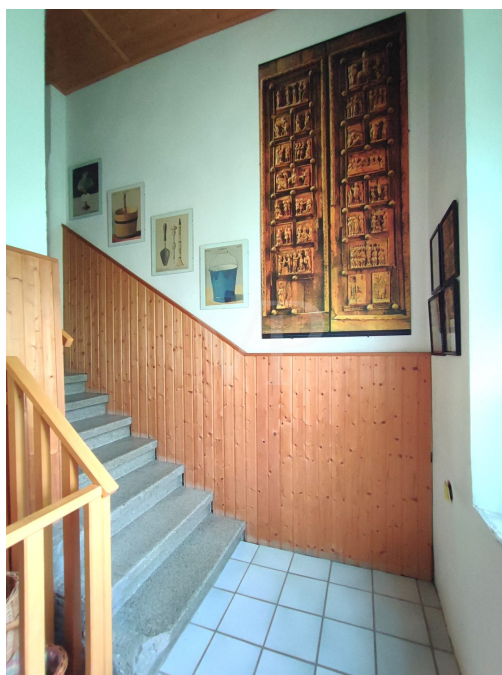
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen**

## Una prima impressione

Entdecken Sie dieses außergewöhnliche 2-Familienhaus in Xanten-Lüttingen, das eine faszinierende Vergangenheit als alte Schule hat! Dieses besondere Anwesen mit dem Charme vergangener Tage bietet eine einzigartige Atmosphäre. Es ist bestens geeignet für die große Familie oder als „Mehr-Generationen-Haus“. Die beiden Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 147 m<sup>2</sup> haben getrennte Eingänge und können somit unabhängig voneinander genutzt werden, was ideale Voraussetzungen für Privatsphäre und Flexibilität bietet. Andererseits können die beiden Wohnungen mit einigen Änderungen als großes Einfamilienhaus ausgebaut werden. Die Wohnung im Erdgeschoss besteht aus einem hellen Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, einem gut geschnittenem Esszimmer, einer offenen Küche mit Platz für einen Esstisch sowie einem Schlafzimmer. Das hell geflieste Badezimmer ist altengerecht und verfügt über eine bodengleiche Dusche. Die überdachte Terrasse liegt windgeschützt und lädt zum Sonnenbaden und Grillen ein und gibt den Blick frei in den schön angelegten Garten. Die 2te Wohnung im Obergeschoss ist weitestgehend baugleich. Das Badezimmer ist im Gegensatz zum Erdgeschoss mit einer Badewanne ausgestattet. Auch gehört ein Gartenanteil zu dieser Wohnung: angelegt als blühendes Bienenparadies mit einem kleinen Sitzplatz. Diese Wohneinheit ist derzeit vermietet. Der Mietvertrag kann übernommen werden. Ihr Garten ist pflegeleicht angelegt mit Sträuchern und Bäumen. Das Grundstück umfasst ca. 667 m<sup>2</sup>. Zwei Garagen und zwei Stellplätze vervollständigen dieses attraktive Angebot. Das Haus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung in der Nähe der Xantener Südsee mit guter Anbindung an die Infrastruktur. Die Umgebung ergänzt den historischen Charme des Hauses und bietet eine idyllische Wohnatmosphäre. Entdecken Sie den besonderen Reiz dieses Hauses und lassen Sie sich von seiner einzigartigen Geschichte verzaubern!

**CODICE OGGETTO: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen**

## Dettagli dei servizi

Folgende Ausstattung finden Sie vor:

- Baujahr des EG ca. 1875 als Schule
- Aufbau des OG erfolgte im Jahr 1930
- das komplette Anwesen wurde zwischen 1993 und 1996 kernsaniert (inkl. aller Leitungen, Dach und Fenstern)
- zwei WG mit insgesamt ca. 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- OG Wohnung ist derzeit vermietet mit einer jährlichen Kaltmiete von 5.400€
- Grundstücksfläche ca. 667 m<sup>2</sup>
- jede WG verfügt über drei Wohn-/Schlafzimmer
- zwei Badezimmer – saniert 1996 und 2003
- jeweilige Gas-Etagenheizung aus dem Jahr 2000
- überdachte Terrasse
- zwei Garagen und zwei Stellplätze
- sanierungsbedürftiges Dach: Erneuerung Dampfsperre sowie Teile der Balkenlage sind notwendig (Kosten wurden vom Fachmann auf 20.000 € geschätzt)

**CODICE OGGETTO: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen**

## Tutto sulla posizione

Xanten-Lüttingen – Perfekte Verkehrsanbindung und faszinierende Sehenswürdigkeiten  
Lüttingen, einer von Xanten´s charmanten Ortsteilen, bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Anbindung. Diese Immobilie ist nicht nur ein perfektes Zuhause, sondern auch ein Tor zu einer Region voller Geschichte, Kultur und Naturschönheiten. Xanten-Lüttingen ist optimal angebunden und bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung: die B57 ist nur wenige Minuten entfernt und verbindet Sie schnell mit den umliegenden Städten und der Autobahn. Regelmäßige Busverbindungen bringen Sie bequem ins Zentrum von Xanten und zu den umliegenden Gemeinden und der nahegelegene Bahnhof Xanten bietet schnelle Zugverbindungen nach Duisburg, Krefeld und weiteren Städten im Ruhrgebiet, sodass Pendler und Reisende stets mobil bleiben. Xanten und Umgebung kann mit einer Vielzahl von Sehenswürdigkeiten und Naturschönheiten aufwarten. Hier einige Beispiele:  
Archäologischer Park: beeindruckende Ausgrabungen und Rekonstruktionen der römischen Stadt Colonia Ulpia Traiana – der Park ein einzigartiges Freilichtmuseum!  
Oder der Xantener Dom: der imposante St.-Victor-Dom im Herzen von Xanten ist ein architektonisches Meisterwerk und ein Muss für Geschichts- und Kulturinteressierte. Wer Museen liebt, wird sich über das Siegfried-Museum freuen: man taucht ein in die Welt der Nibelungen-Sage und erfährt vieles über die sagenumwobene Geschichte von Siegfried dem Drachentöter. Auch Sportbegeisterte kommen nicht zu kurz mit dem Freizeitzentrum Xanten: genießen Sie eine Vielzahl von Freizeitaktivitäten rund um die Xantener Nord- und Südsee - Wassersport, Radfahren, Wandern.... Und im Naturschutzgebiet Bislicher Insel können Sie die wunderschöne Auenlandschaft erkunden und eine reiche Vielfalt an Vogelarten und anderen Tieren beobachten. Xanten-Lüttingen ist ein lebendiger und zugleich beschaulicher Ort, der Ihnen eine hohe Lebensqualität bietet. Mit seinem reichen kulturellen Erbe, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und exzellenter Verkehrsanbindung ist es der ideale Wohnort für Familien, Pendler und Naturliebhaber. Ihr neues Zuhause in Xanten-Lüttingen erwartet Sie – genießen Sie das Beste aus beiden Welten!

**CODICE OGGETTO: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 118.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1875. Die Energieeffizienzklasse ist D. Bitte beachten Sie, dass Ihnen die Adresse der Immobilie nur nach Nennung Ihrer vollständigen Kontaktdaten über das Internet übermittelt werden kann. Vielen Dank für Ihr Verständnis! Nach Bekanntgabe Ihrer Daten erhalten Sie die Adresse in dem Ihnen zugesandten Exposee. Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer. Hierfür kann trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr und Haftung geleistet werden. Die Informationen werden bei Bedarf korrigiert. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Haben Sie bereits eine Finanzierung für Ihre Traumimmobilie? VON POLL FINANCE ist Ihr zuverlässiger und kompetenter Partner für die passende Immobilienfinanzierung. Wir unterbreiten Ihnen gerne ein maßgeschneidertes Finanzierungsangebot, welches genau auf Ihre Bedürfnisse eingeht. Sprechen Sie uns an, unsere Baufinanzierungsspezialisten beraten Sie gerne. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen finden Sie in unserem Exposee.

CODICE OGGETTO: 25452002 - 46509 Xanten / Lüttingen

## Partner di contatto

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

Ramona Wanitzek-Reiter

---

Busmannstraße 28 Geldern  
E-Mail: [geldern@von-poll.com](mailto:geldern@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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