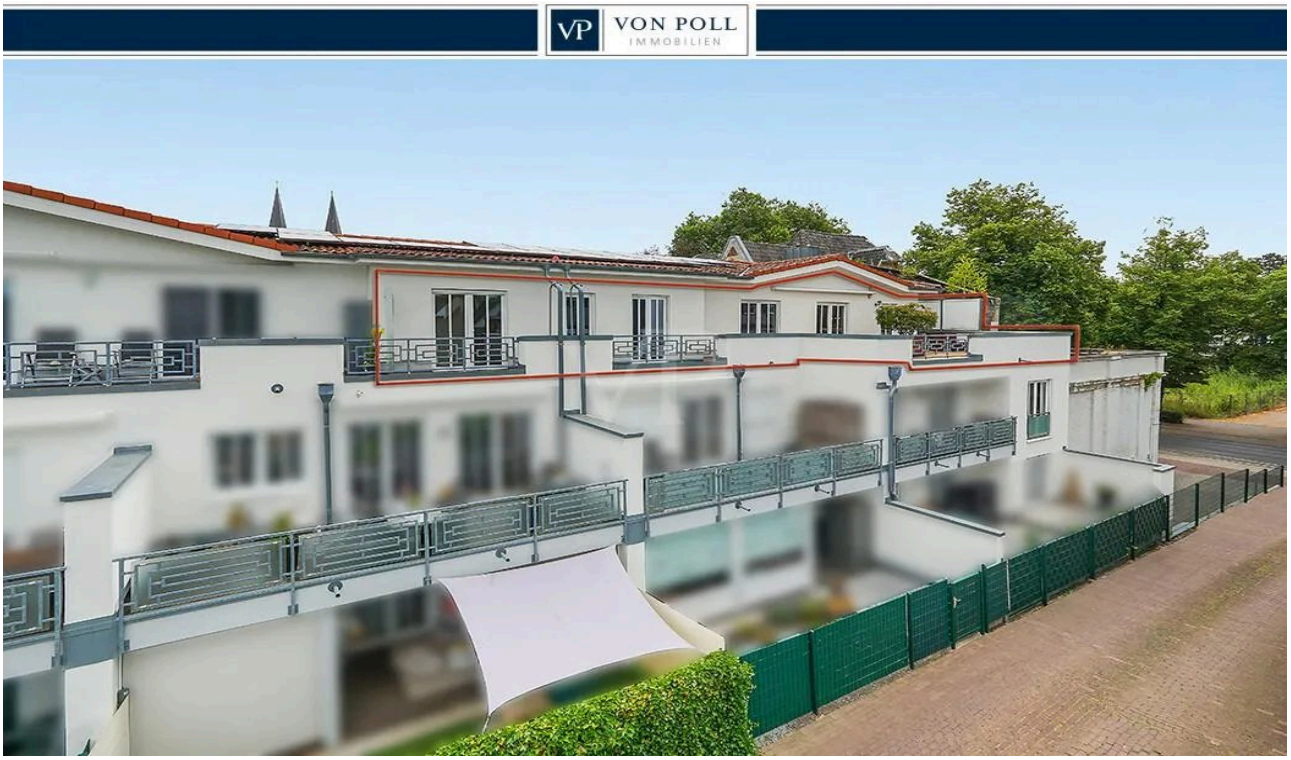
Xanten

Modern und Top energetische Luxus-Penthouse Wg. m. 2 PKW Stellpl. im Herzen v. Xanten

Objektnummer: 26070008LP



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26070008LP - 46509 Xanten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26070008LP - 46509 Xanten

Auf einen Blick

Objektnummer	26070008LP
Wohnfläche	ca. 143 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2011
Stellplatz	2 x Tiefgarage

Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnungstyp	Penthouse
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26070008LP - 46509 Xanten

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	25.02.2032
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	30.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 26070008LP - 46509 Xanten

Die Immobilie





Objektnummer: 26070008LP - 46509 Xanten

Die Immobilie





Objektnummer: 26070008LP - 46509 Xanten

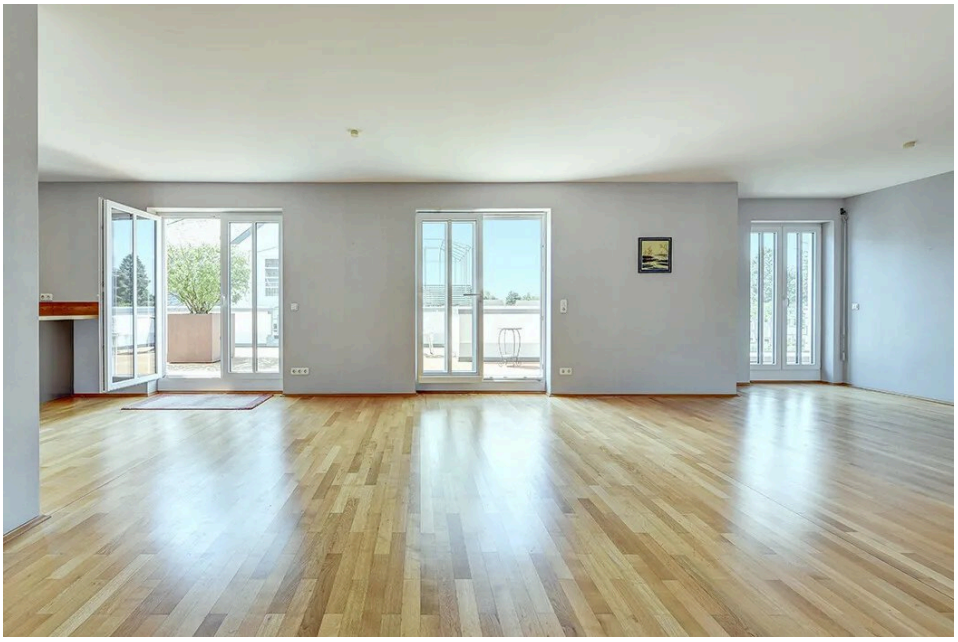
Die Immobilie





Objektnummer: 26070008LP - 46509 Xanten

Die Immobilie

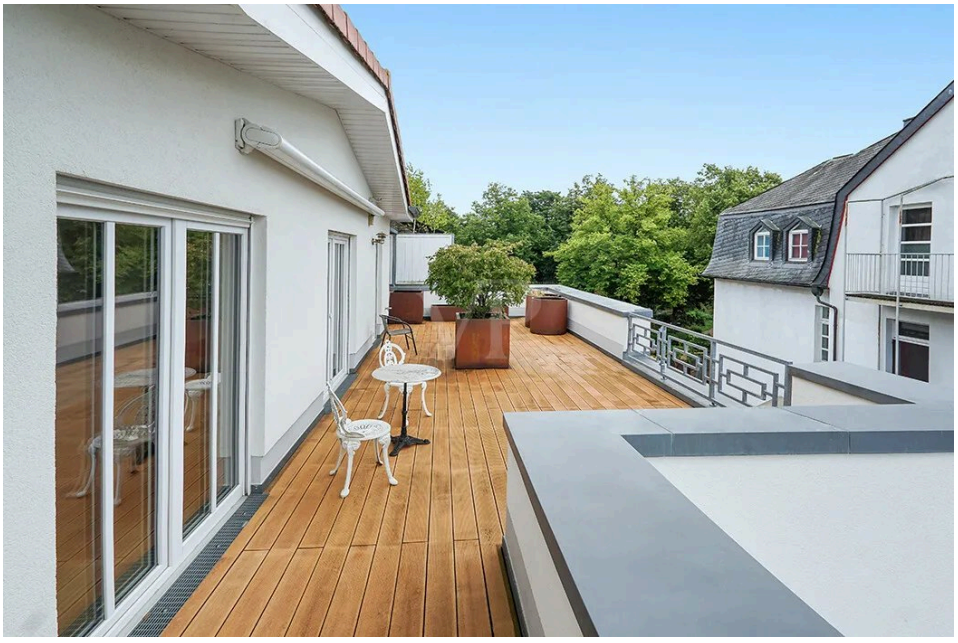




Objektnummer: 26070008LP - 46509 Xanten

Die Immobilie





Objektnummer: 26070008LP - 46509 Xanten

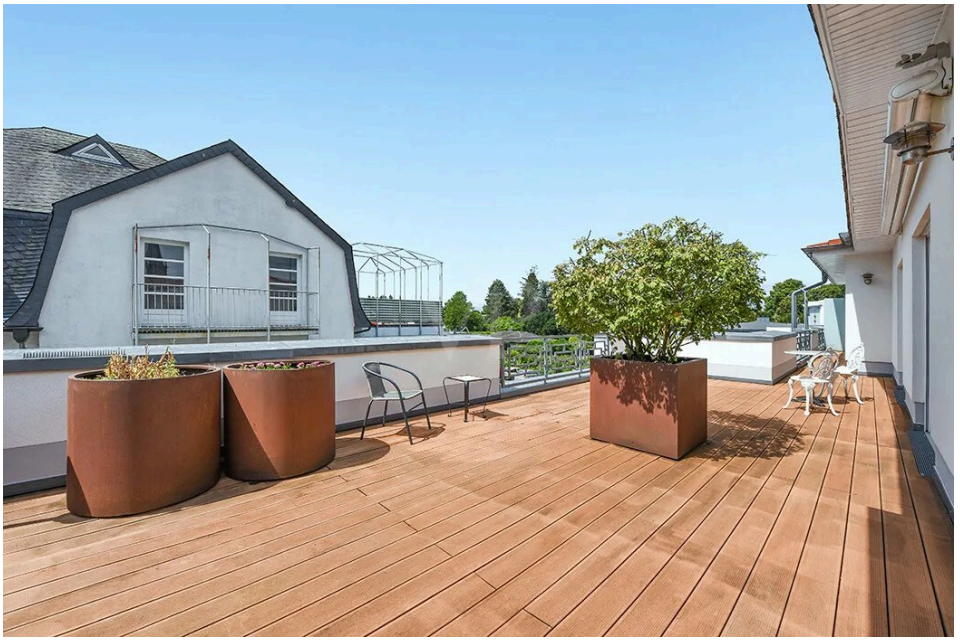
Die Immobilie





Objektnummer: 26070008LP - 46509 Xanten

Die Immobilie





Objektnummer: 26070008LP - 46509 Xanten

Die Immobilie





Objektnummer: 26070008LP - 46509 Xanten

Die Immobilie





Objektnummer: 26070008LP - 46509 Xanten

Die Immobilie





Objektnummer: 26070008LP - 46509 Xanten

Die Immobilie





Objektnummer: 26070008LP - 46509 Xanten

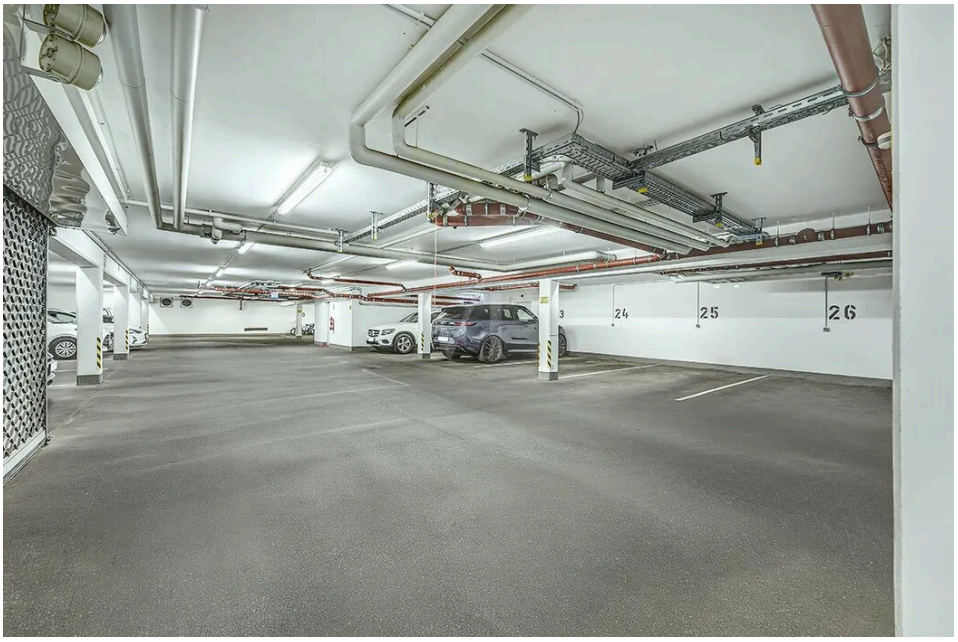
Die Immobilie





Objektnummer: 26070008LP - 46509 Xanten

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 26070008LP - 46509 Xanten

Ein erster Eindruck

Sie suchen eine Wohnung auf einer Ebene, mit großer Dachterrasse über den Dächern von Xanten, zentral und doch ruhig gelegen mit jeglichem Komfort auch zukunftweisend fürs Alter? Dann sind Sie hier genau richtig!!!

In dieser Wohnung wird Ihnen ein aktives und gehobenes Lebensgefühl vermittelt und ist für jede Person geeignet, die ebeneerdig und barrierfrei über den Dächern von Xanten leben möchte.
Dieses exklusive Penthouse bietet eine Wohnfläche von ca. 143 m², verteilt auf einen großzügigen Wohn- Koch und Essbereich, sowie 2 Schlafzimmern mit direktem Zugang zu den Bädern und jeweiligen Zutritt zu den Terrassen. Die im Jahr 2011 in hochwertiger Bauweise fertiggestellte Wohnung ist Teil eines gepflegten Wohnhauses und überzeugt durch ihre durchdachte Ausstattung, sowie besondere Zugänglichkeit.
Sie betreten die Wohnung barrierefrei, was sich durch die gesamte Immobilie bis hin in den Kellerbereich zieht und sie auch später fürs Alter seniorengerecht macht.
Ein Aufzug verbindet das Kellergeschoss direkt mit dem Penthouse, sodass der Zugang zu jeder Zeit bequem möglich ist.
Diese Wohneinheit verfügt über zwei komfortable Schlafzimmer mit jeweiligem Duschbad en Suite und bietet dadurch ausreichend Privatsphäre sowie vielfältige Rückzugsmöglichkeiten. Ein separates Gäste-WC steht zusätzlich zur Verfügung und steigert die Alltagstauglichkeit. Für weitere Staufläche sorgt ein praktischer Abstellraum, angrenzend an der Küche, in dem sich Gegenstände des Alltags, ordentlich unterbringen lassen.

Herzstück der Wohnung ist der helle und großzügige Wohn- Essbereich, der durch die moderne Einbauküche ergänzt wird. Die Küche ist durch ihre Ausstattung und ihre zeitgemäße Optik bestens auf die Bedürfnisse modernen Wohnens ausgerichtet. Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigen Parkettböden versehen, die für ein angenehmes Raumgefühl sorgen. Kunststofffenster mit Isolierverglasung tragen gemeinsam mit elektrischen Rollläden zum Komfort und zur Energieeffizienz bei.
Das Heizsystem basiert auf einer nachhaltigen Wärmepumpenheizung, die sowohl die Raumwärme als auch die Warmwasserbereitung übernimmt. Zusätzlich sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Temperaturen.
Eine Besonderheit und ein weiteres Highlight sind die beiden großzügigen Dachterrassen, die einen privaten Außenbereich schaffen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen und den Blick über die Umgebung genießen. Aber auch der direkte Zugang über die bodentiefen Fenster auf die seitlichen Terrassenflächen sorgt für frische Luft in den Schlafräumen. Für zusätzliche Sicherheit und Komfort sorgt eine moderne Video-Gegensprechanlage.

Zwei Tiefgaragen-Stellplätze sind Bestandteil des Angebots und gewährleisten, dass Fahrzeuge sicher und wettergeschützt abgestellt werden können.
Die Ausstattung entspricht dem hochwertigen Standard aus dem Baujahr 2011, ist gepflegt und auf dem aktuellen Stand. Die gehobene Ausstattungsqualität spiegelt sich in allen Bereichen der Wohnung wider und macht dieses Penthouse zu einer Immobilie, die höchsten Ansprüchen gerecht wird.
Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Wohnmöglichkeit. Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objektnummer: 26070008LP - 46509 Xanten

Ausstattung und Details

- Die aufgelistete Ausstattung entspricht dem Baujahr aus 2011
- barrierearm und seniorengerecht
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und elektr. Rollläden
- Wärmepumpenheizung incl. Warmwasserbereitung und Fußbodenheizung
- Heizungssystem: Elektroenergie / Strom
- Parkettböden
- moderne Einbauküche
- Bäder: 2 Duschbäder (1 Duschbad en suit) + 1 Gäste WC
- Abstellraum
- 2 Dachterrassen
- Aufzug vom Kellergeschoss bis ins Penthouse, barrierefreier Zugang
- 2 TG - Stellplätze
- Video Gegensprechanlage

Objektnummer: 26070008LP - 46509 Xanten

Alles zum Standort

Dieses Gebäude ist in der Hinterhausbebauung realisiert und bietet Ihnen die notwendige Ruhe, denn die Fußgängerzone ist Quasi ums Eck und somit fußläufig zu erreichen.

Für Paare oder Senioren gleichermaßen attraktiv:
Dank vielfältigen Freizeitangebots in unmittelbarer Umgebung genießen Sie einen hervorragenden Wohnkomfort. Das Naherholungsgebiet Xantener Südsee, ein Paradies für Wassersportler und Segler, ist schnell erreichbar und eröffnet ein beeindruckendes Freizeitangebot auf hohem Niveau.

Die Nähe zu den Autobahnen A 3 sowie A 57 ermöglicht Ihnen schnelle Verbindungen in Städte wie Wesel, den gesamten Niederrhein, Köln, Düsseldorf und auch die Niederlande.

Ob urbanes Lebensgefühl, Freizeit, Erholung oder moderne Architektur – dieses Penthouse bietet Ihnen die ideale Kombination verschiedenster Aspekte.

Objektnummer: 26070008LP - 46509 Xanten

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 26070008LP - 46509 Xanten

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Noah Lichtenberg

Neustraße 34, 47441 Moers
Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0
E-Mail: moers@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com