

**Baufi-Invest Immobilienmakler, Finanzierungen,
Versicherungen, Wesel**



Sommer Aktion! Tiny House / Bauwagen aus Lärchenholz auf Pachtgrundstück in Xanten

CW-K7004 Objektnummer	2021 Baujahr	12 m ² Wohnfläche	134 m ² Grundstücksfläche	1 Zimmer
--------------------------	-----------------	---------------------------------	---	-------------

Die Immobilie

Zum Verkauf steht ein sehr schöner Bauwagen / Tiny House, ganzjährig bewohnbar, der 2021 fertiggestellt wurde.

Die Außenhülle ist aus Lärche inkl. Innenausbau, die Innenwände sind mit Holzpaneelen Fichte Natur verkleidet und unbehandelt. Das Dach ist aus Stahlblech beschichtet mit einer beidseitigen Regenrinne. Das Fahrgestell ist lackiert. Da der Bauwagen auch im Winter bewohnbar ist, wurden die Wände sowie der Fußboden mit 10 cm starker Mineralwolle gedämmt. Das Dach hat eine Standarddämmung (4 cm). Die isolierten Dreh/Kippfenster und das Panoramafenster sind aus Kunststoff in Weiß.

Die Haustüre ist auch aus Kunststoff in Weiß. An der Tür und an allen Fenstern befinden sich Insektenbeschlagsgitter, an den Fenstern mit herausnehmbaren und passgenauen Rahmen. Der Schlafbereich hat ein bodentiefes Fenster. Den Bauwagen betritt man über eine Treppe aus Stahlkonstruktion.

Der kleine, sehr schöne Nassbereich ist durch eine Trennwand mit integrierter Schiebetür abgetrennt. Im Bad ist eine Dusche, ein WC und ein Waschbecken inklusive Zu- und Ablauf, div. Anschlüsse und ein 30 Liter Boiler für die Warmwasserversorgung eingebaut. Der Boden im Wohnbereich und im Bad wurde mit OSB-Platten ausgelegt. Darüber wurde ein hochwertiges, freiraumgeeignetes Klicklaminat verlegt. Das ausziehbare Schlafsofa, die vollfunktionstüchtige Küche mit Elektrokochplatten, Backofen, Kühlschrank mit Eisfach sowie das komplette Mobiliar sind im Kaufpreis enthalten.

Die Parzelle, auf dem der Bauwagen steht, ist ca. 134 m² groß. Ein Stellplatz für ein Auto ist vorhanden.
Der Pachtvertrag für das Grundstück kann übernommen werden, alle weiteren Details erhalten Sie nach Anfrage.

Wer die Natur liebt, ist hier genau richtig.

Flächen

Wohnfläche	12 m²
Grundstücksfläche	134 m²
Zimmer insgesamt	1
Stellplatzart	Freiplatz
Außenstellplätze	1

Zustand & Erschließung

Baujahr	2021
Zustand	neuwertig

Ausstattung

- Größe des Bauwagens / Tinyhouse = 5,00 x 2,50 m
- Außenhülle inkl. Innenausbau aus Lärche
- Innenwände mit Holzpaneelen Fichte Natur verkleidet
- Winterdämmung 10 cm
- Fahrgestell schwarz lackiert, keine STVO-Zulassung
- Wohnraum komplett möbliert
- Stengel-Küchenelement mit Backofen, Spüle, zwei Elektrokochplatten und ein Kühlschrank mit Eisfach
- Bad mit Dusche, Waschbecken, 30 l Wasserboiler, Trenntoilette Treliino L mit einer Schiebetür zum Wohnbereich abgetrennt
- Schlafbereich mit bodentiefem Fenster und zusätzlichem Kamin
- Infrarotheizungen im Bad und Wohnraum
- Fliegenschutzgitter an Tür und Fenster
- Das Tiny House ist an Landstrom, Wasser und Kanal fest angeschlossen.

Im Kaufpreis enthalten sind zusätzlich:

- Gartenhaus von Keter Darwin (ca. 120 x 190 cm)
- Fahrradgarage aus Stoff inkl. einem E-Bike und ein Falt Rad
- Solardusche außen
- eine weiße Gartenbank aus Holz
- komplette Zubehör, was auf der Parzelle vorhanden ist

Die Kosten für diesen Campingplatz:

Verbrauchskostenpauschale 2026:

- Pächter mit dauerhaften Aufenthalt = 1.760,00 Euro
- Pächter mit zweit Wohnsitz = 880,00 Euro
- Pachtpreis pro m² = 8,00 Euro(für diese Parzelle ca. 1.100,00 Euro)
- Strompreis = 0,74 Euro / kWh
- Müll, Wasser und Abwasser sind in den Verbrauchskosten enthalten
- Kaution 1.100,00 Euro
- Schrankenkarte einmalig 50,00 Euro
- Digitale Pauschale 10 Euro mtl.
- Münz-Waschmaschinen und Münz-Trockner sind auf dem Campingplatz vorhanden

Art der Ausstattung	Standard
Heizungsart	Etagenheizung
Befeuerung	Elektro

Lage & Infrastruktur

Zurzeit befindet sich das Tiny House auf einem Campingplatz in der schönen Römerstadt Xanten am unteren Niederrhein, die dem Kreis Wesel zugehört. Die Region um Xanten bietet fernab jeder Großstadtheit viel Natur und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Der Campingplatz ist dabei ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge in die nahe Auenlandschaft des Niederrheins. In nur 10 Minuten erreichen Sie Xanten mit dem Fahrrad. Auf dem waldumgebenen Campingplatz können Sie Ihre Seele baumeln lassen und das umliegende Landschaftsschutzgebiet in vollen Zügen genießen. Selbstverständlich kann der Bauwagen auch abtransportiert werden. Die Autobahnen A 57 und A3 bieten mit dem PKW eine optimale Anbindung.

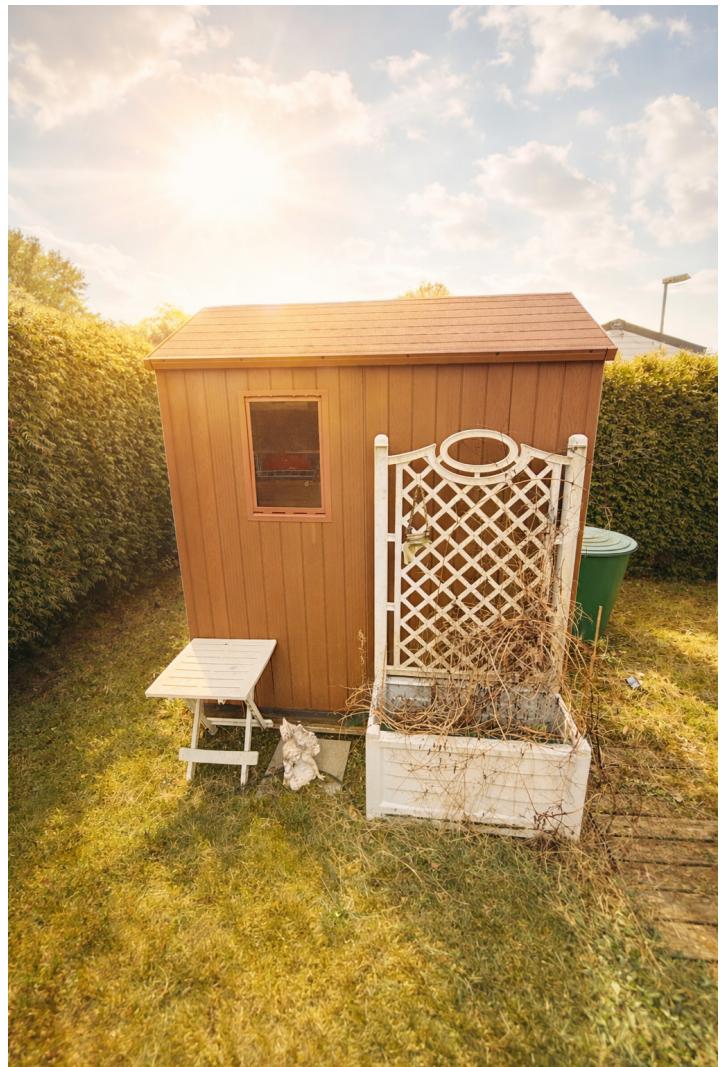
Preise

Kaufpreis	32.000 €
-----------	-----------------

Energieausweis

Primärenergieträger	Elektro
Energieausweis-Jahrgang	verfügbar bei Besichtigung

Impressionen





Kontakt

Celine Witczak

Baufi-Invest

Kreuzstr. 60, 46483 Wesel

E-Mail	celine.witczak@baufi-invest.de
Telefon	0281 163991 18
Mobil	0155 65593491
Fax	0281-16399129
Weitere Informationen	www.baufi-invest.de

E-Mail (Zentrale)	info@baufi-invest.de
Telefon (Zentrale)	02181-1639910