



[www.baufi-invest.de](http://www.baufi-invest.de)

[www.baufi-invest.de](http://www.baufi-invest.de)

## **Xanten Einfamilienhaus in Citynähe**

MB-K5146

Objektnummer

2005

Baujahr

144 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

323 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

5

Zimmer

## Die Immobilie

Das freistehende verlinkerte Einfamilienhaus wurde 2005 in Massivbauweise auf einem 377 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut.

Die Immobilie liegt am Ende einer Sackgasse, sehr zentrumsnah.

## Flächen

Wohnfläche	<b>144 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>323 m<sup>2</sup></b>
Wohneinheiten	<b>1</b>
Zimmer insgesamt	<b>5</b>
Schlafzimmer	<b>4</b>
Etagen	<b>1</b>
Stellplätze	<b>2</b>
Stellplatzart	<b>Garage</b>
Garagenstellplätze	<b>1</b>
Terrassen	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>2005</b>
---------	-------------

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>Absprache</b>
----------------------------	------------------

## Ausstattung

Die Aufteilung ist wie folgt:

EG:

klassische Aufteilung mit Flur, der Zugang zu folgenden Räumen bietet:

- große Küche
- Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse
- Büro/ kleines Schlafzimmer
- Hauswirtschaftsraum
- G-WC mit Dusche

OG:

- drei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne
- vom OG kommen Sie noch über eine Auszugtreppe in den Spitzboden, wo es weitere Lagermöglichkeiten gibt

Warmwasserversorgung über die Gasheizung zentral geregelt

doppelsolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden

Oberböden im EG:

Die Böden in der Küche, in der Diele sowie im G-WC und im HWR sind gefliest

Die Böden im Wohnzimmer und im Büro sind mit Laminat ausgelegt

Oberböden im OG:

Das Tageslicht-Bad ist komplett gefliest. Die Schlafräume und die Diele sind mit Laminat ausgelegt.

Terrasse ist gepflastert

Sat-Anschluß

Garage und Stellplatz

Die Immobilie hatte vor Jahren ein Wasserschaden, dieser ist fachgerecht behoben worden.

Das Objekt ist renovierungsbedürftig.

Art der Ausstattung	<b>Standard</b>
Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befeuierung	<b>Gas</b>
Bodenbelag	<b>Fliesen, Laminat</b>

✓ Gäste-WC

✓ Kabel/Sat-TV

✓ Rollläden

## Lage & Infrastruktur

Die Immobilie liegt in der Nähe des historischen Stadtkerns der Römerstadt Xanten, der mit einem parkähnlichen Grüngürtel umschlossen ist. Das Objekt liegt in sehr zentralen und ruhigen Lage, Sie benötigen nur wenige Minuten zu allen wünschenswerten Möglichkeiten Ihres Lebensbereiches. Gewerbegebiet, Bahnhof, Dom, Museum, Archäologischer Park, Ärzte und Banken finden Sie direkt im Stadtgebiet, so wie Rad- und Wanderwege in bezaubernder, typisch niederrheinischer Umgebung. Alles in allem eine hochattraktive Stadt mit einer Infrastruktur, die sowohl für Familien mit Kindern, als auch für Jüngere und Ältere keine Wünsche offen lässt. Durch die Nähe zum Rhein, der Xantener Nord- und Südsee, sowie den angrenzenden Niederlande besitzt die Stadt zusätzlich noch einen sehr hohen Freizeitwert.

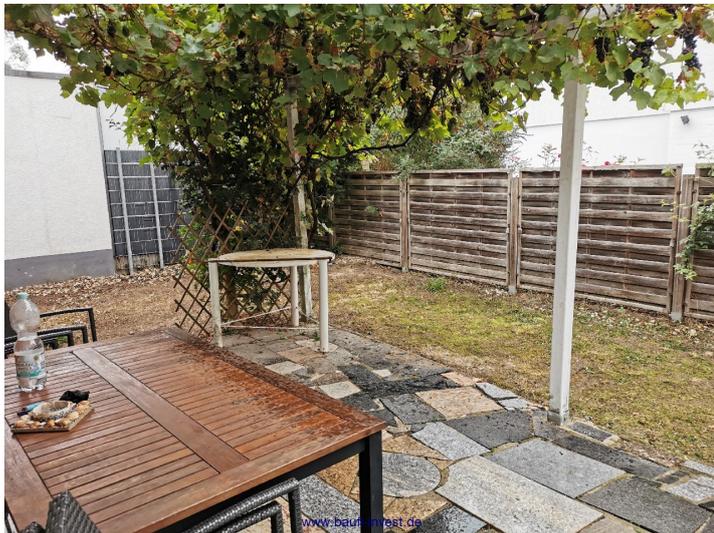
## Preise

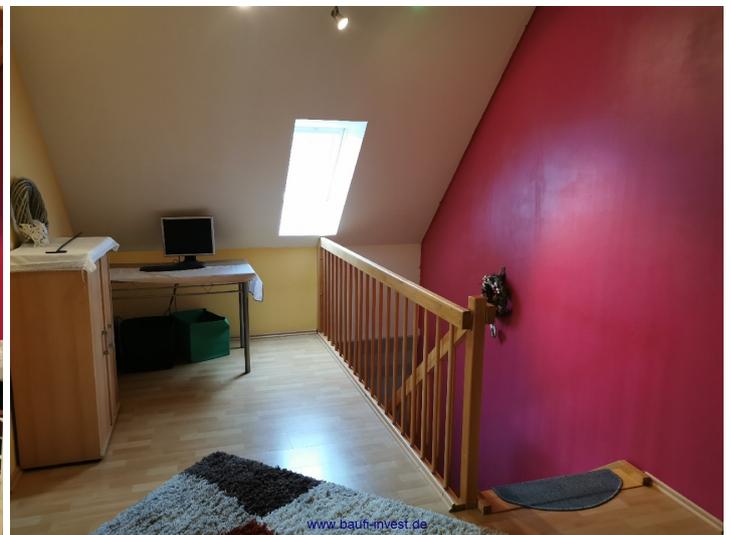
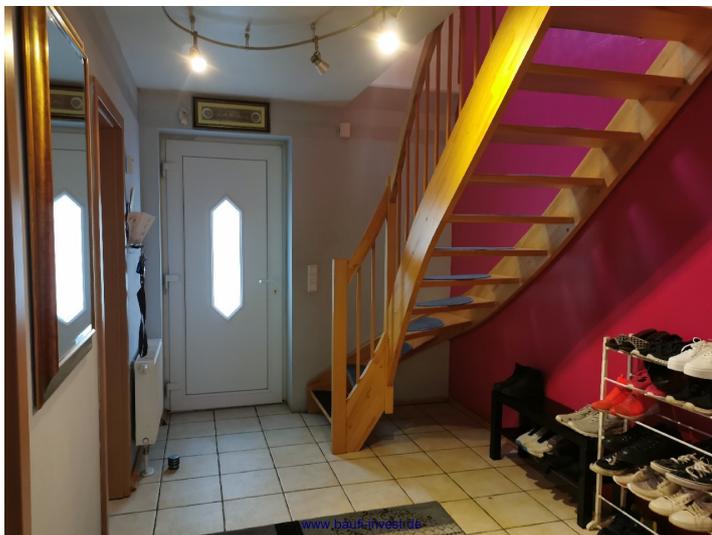
Kaufpreis	<b>397.500 €</b>
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	<b>3.57 %</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>07.09.2030</b>
Endenergiebedarf	<b>149,85 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>2005</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>08.09.2020</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen







*Baufi - Invest*



*Ihr Maklerbüro*

Immobilien • Finanzierungen • Versicherungen

## Kontakt

Michael Branetzki

Baufi-Invest Immo

Kreuzstraße 60, 46483 Wesel

E-Mail **michael.branetzki@baufi-  
invest.de**

E-Mail (Zentrale) **immo@baufi-invest.de**

Telefon (Zentrale) **0281 163991 0**

Telefon **0281-163991-16**

Mobil **0163 3904664**

Fax **0281-163991-29**

Weitere **www.baufi-invest.de**

Informationen