



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Xanten: Ostwallresidenz - exklusive
Erdgeschosswohnung**

Objekt-Nr.:

66546-10433

Wohnung zum Kauf

in 46509 Xanten - Stadt





Details

Provisionspflichtig

Barrierefrei

Kabel/Sat-TV

Gäste-WC

Käuferprovision inkl. USt.

3.57 % Käuferprovision

Wohnfläche (ca.)

100 m²

Zimmer

3

Kategorie

Gehoben

Etage

0

Anzahl Etagen

3

Anzahl Schlafzimmer

2

Anzahl Badezimmer

2

Anzahl Wohneinheiten

5

Baujahr

2019

Garagenanzahl

1

Zustand

gepflegt

Bad mit

Dusche, Wanne

Küche

Einbauküche, Offene Küche

Boden

Fliesen, Parkett

Beschreibung

Zum Kauf bieten wir Ihnen eine moderne, hochwertige Erdgeschosswohnung in bester Lage der schönen Stadt Xanten an.

Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über 100 m² Wohnfläche und bietet Ihnen eine harmonische Verbindung von zeitgemäßem Wohnkomfort und stilvollem Design.

In unmittelbarer Nähe einer Parkanlage besticht die Immobilie aus dem Baujahr 2019 durch ihre stilvolle und moderne Architektur.



Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von der einladenden Atmosphäre und dem durchdachten Grundriss begeistert sein. Der offene Wohn-/Essbereich eignet sich ideal für gesellige Abende mit Freunden oder entspannte Stunden mit der Familie. Die integrierte, hochwertige Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Blickfang, hier macht das Kochen gleich doppelt Freude.

Ein besonderes Highlight ist die Erdgeschosslage mit Garten, die direkt vom Wohn-/und Schlafbereich aus zugänglich sind. Genießen Sie sonnige Tage und laue Abende im Freien, während Sie den Blick auf den Zwiebelturm des angrenzenden Karthauses schweifen lassen.

Ein Whirlpool und ein Schwimmkanal mit Gegenstromanlage könnten das Angebot abrunden.

Die zentrale Lage dieser Wohnung ermöglicht es Ihnen, die Vorzüge der Stadt in vollen Zügen zu genießen, während Sie gleichzeitig die Ruhe und den Frieden eines grünen Umfelds (die Wohnung liegt direkt an einem Park, der in in die Stadt führt) erleben.

Das moderne Blockheizkraftwerk (BHKW) erzeugt Wärme und Strom. Zur Wohnung gehört eine im Haus integrierte Garage.

Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen. Die exklusive Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung machen diese Immobilie zu einem wahren Wohntraum. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Ausstattung

- hochwertige Materialien, exklusive Designelemente
- innovative Technik, zus. Steckdosen und Einbaustrahler
- hochwertige Innentüren und Drückergarnituren
- handgeschliffener Parkettboden
- Bad mit Rainshower/Trapezbadewanne (Massagefunktion)
- Fliegengitter und blickdichte Plissees
- hochwertige Einbauküche (Nolte) mit einer Grohe Blue Professional Station sowie einer integrierten Eiswürfel-Station in der Kühl-/Gefrierkombination
- Pflanzkübel mit Olivenbaum und Camelia
- Fußbodenheizung
- Blockheizkraftwerk (BHKW)
- Garage



zusätzlich könnte man erwerben:

- hochwertiger Whirlpool mit Pavillon für den Garten
- Schwimmkanal mit Gegenstromanlage
- 2 Markisen (4 m ausfahrbar als Sichtschutz für die Schwimmanlage)



Lage & Umgebung

46509 Xanten - Stadt

Die Stadt Xanten liegt am unteren linken Niederrhein am westlichen Rand Nordrhein-Westfalens. Als mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Wesel befindet sie sich in der Nähe der Region Rhein-Ruhr und der niederländischen Grenze mit den Ballungsräumen Nimwegen und Venlo. Die Stadt Xanten mit ca. 22.000 Einwohnern ist aufgrund ihrer bedeutenden geschichtlichen Vergangenheit wie auch der landschaftlichen Qualität überregional bekannt. Der archäologische Park, der mittelalterliche Stadtkern mit dem imposanten Dom, der Kurpark zusammen mit den Freizeitmöglichkeiten an der Xantener Nord- und Südsee sind Garanten für eine zunehmende Popularität des Standortes Xanten.

300 m (4 Min. zu Fuß) zum Archäologischen Park (APX)

450 m (6 Min. zu Fuß) zum Rathaus

500 m (6 Min. zu Fuß) zum Xantener Dom

600 m (6 Min. zu Fuß) zum Marktplatz/Innenstadt

750 m (8 Min. zu Fuß) zum Hafen Plaza del Mar

850 m (10 Min. zu Fuß) zu EDEKA

850 m (10 Min. zu Fuß) zum Ärztehaus

850 m (10 Min. zu Fuß) zum Gradierwerk Kurpark

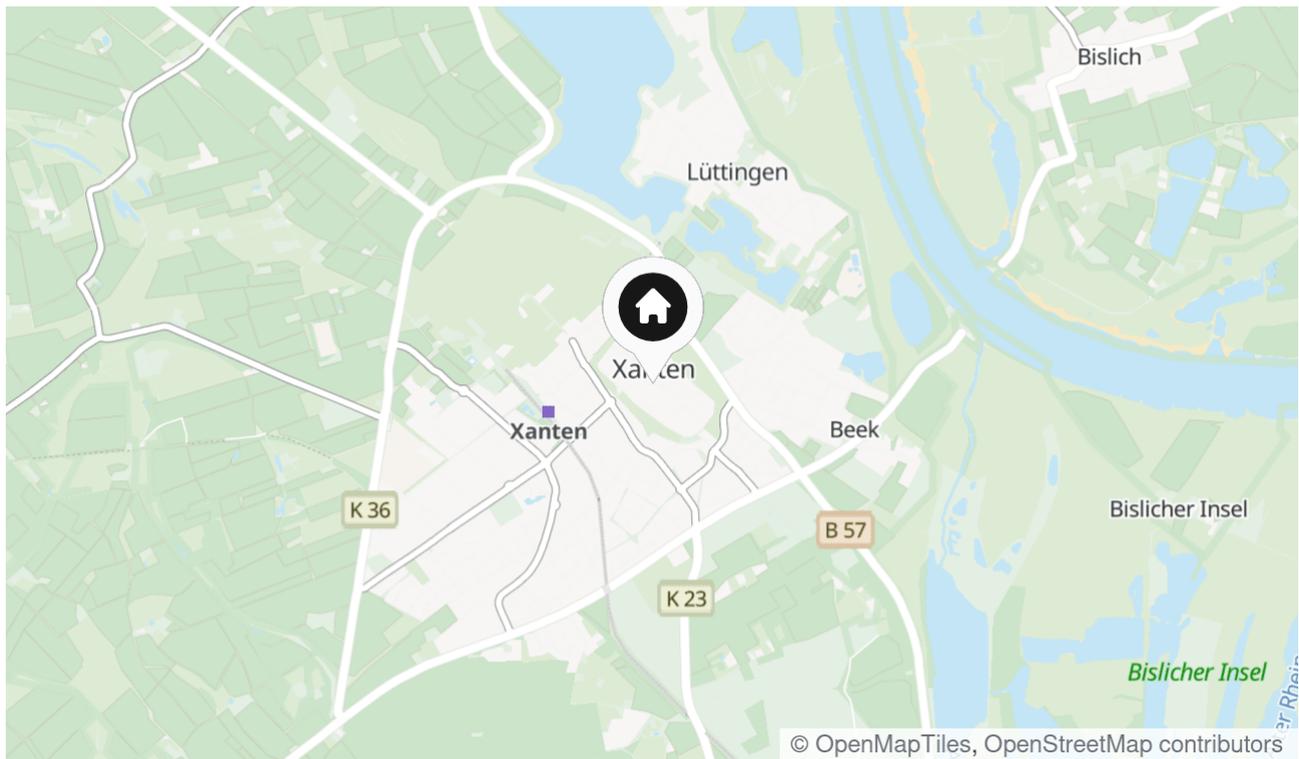
1,0 km (13 Min. zu Fuß) zum Bahnhof

17,7 km (24 Min.) Stadt Wesel

28,2 km (35 Min.) Stadt Kleve

30,0 km (39 Min.) Stadt Moers

31,0 km (33 Min.) Flughafen Weeze



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

Endenergiebedarf

55 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

Gas, Blockheizkraftwerk

Wesentlicher Energieträger

Blockheizwerk Gas

Gültig bis

16.04.2031





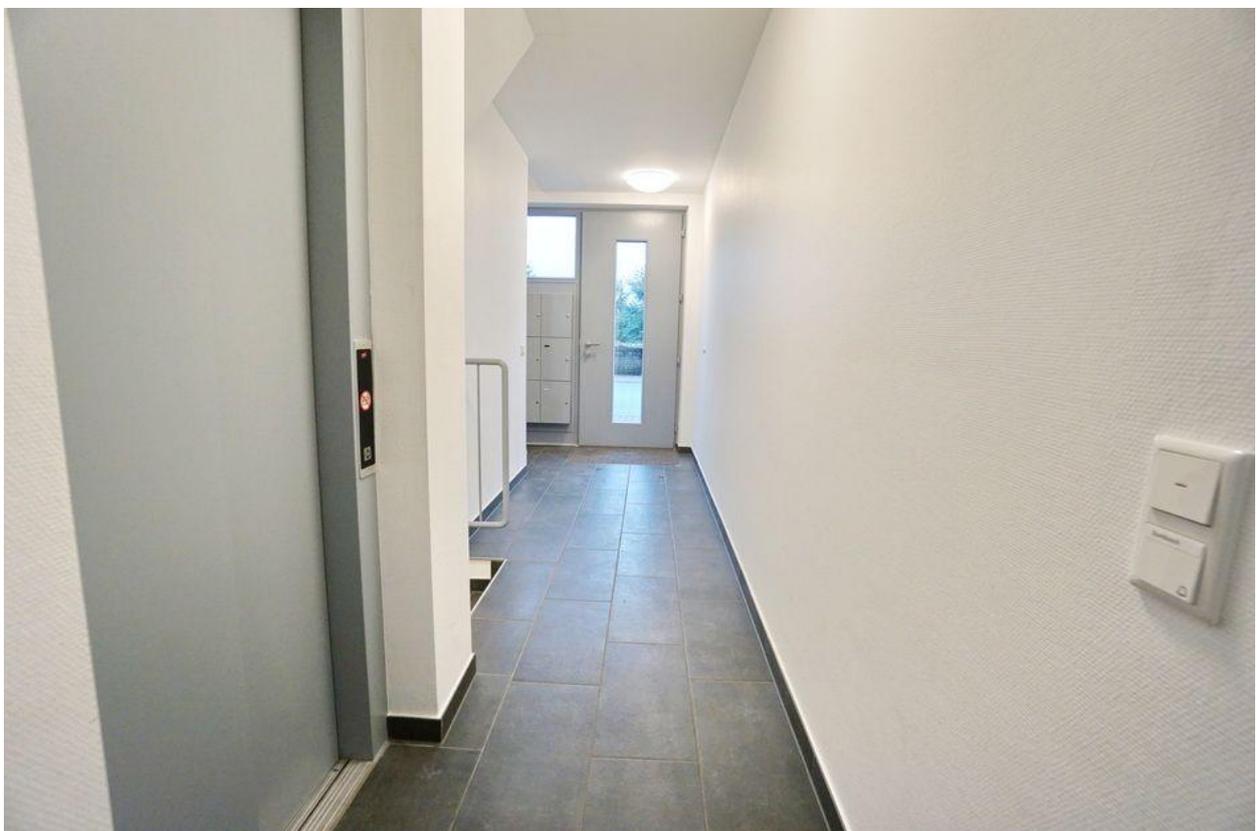
Xanten: ETW in toller Lage,



.. netter Nachbarschaft



und Grünstreifen vor der Türe



Hauseingang



Wohnküche



offen zum Wohnzimmer



inklusive Einbauküche



vom Feinsten



Gäste-WC



Diele



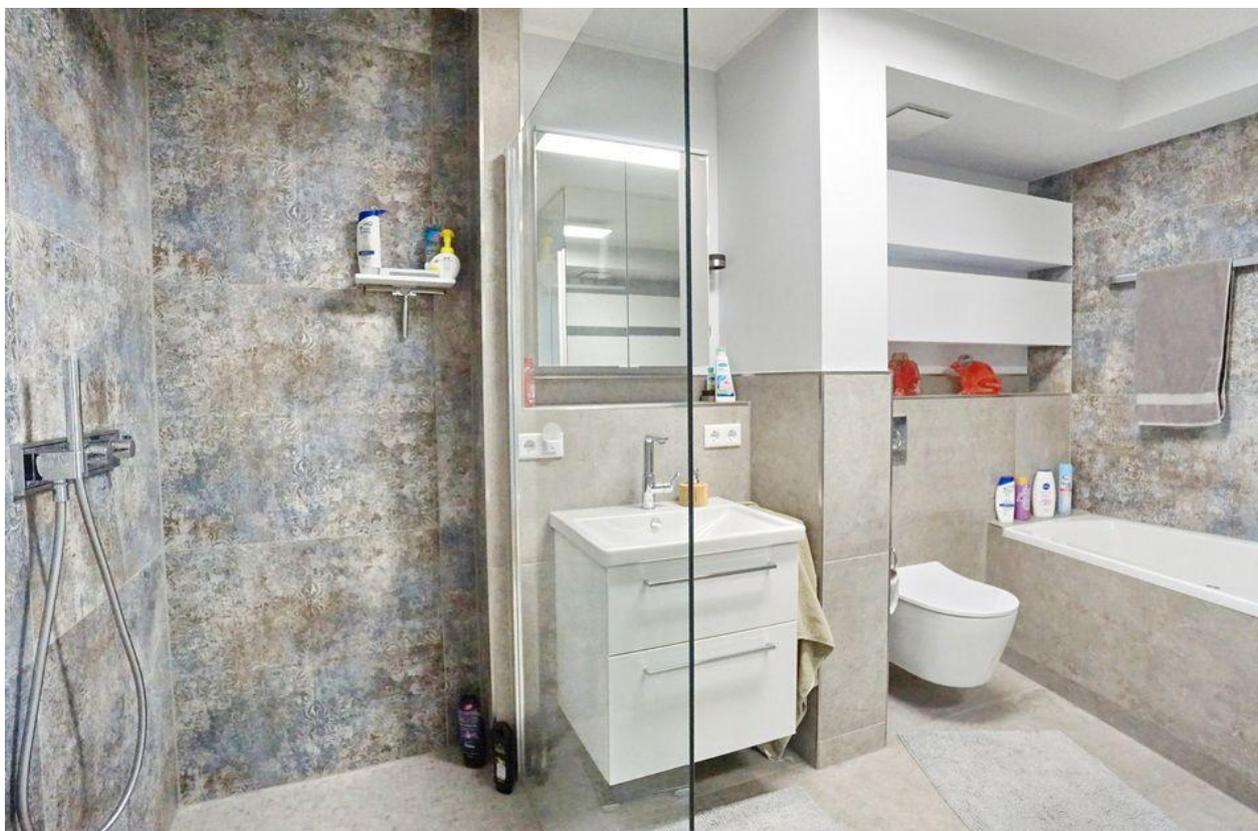
Diele



Schlafraum



... mit Zugang zur Terrasse



Bad mit Wanne und Dusche



Schlafraum



Blick in den Garten





Kontakt

Eck und Company Immobilien GmbH

Am Nierspark 7

47608 Geldern

Telefon: 02831-130136

E-Mail: marcel.stolberger@eck.de

Ihr Ansprechpartner

Marcel Stolberger

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

