



Haus

**Einfamilienhaus mit
Einliegerwohnung auf großem
Grundstück in Xanten-
Marienbaum**

**Objekt-Nr.:
20040-2274**

Haus zum Kauf

in 46509 Xanten–Marienbaum





Details

Preise	Kaufpreis	389.000 €
Flächen	Wohnfläche	ca. 215 m²
	Zimmer	9
	Nutzfläche	ca. 111 m²
	Grundstücksfläche	ca. 1.289 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1954
	Zustand	voll saniert
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	2
Garage	Anzahl
	2

Beschreibung

Unser solides Wohnhaus liegt in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet mitten in Marienbaum in einer Straße mit ländlichem Charakter. Es ist groß genug für eine XXL-Familie mit vielen Kindern und Platz für jeden oder als Zweifamilienhaus. Das Haus verfügt über zwei Stockwerke, es hat insgesamt 9 Zimmer und einen ausbaufähigen Spitzboden. Es ist teilunterkellert. Zum Haus gehören 2 Garagen und es ist Platz für eine kleine Werkstatt und/oder einen Lagerraum. Das Haus umgibt viel Rasen - leicht und mit wenig Zeitaufwand in den Griff zu kriegen- es hat zudem ein sensationell großes Gartenhaus mit Freisitz und ein extra Spielehaus für die Kleinen. Haben Sie einen grünen



Daumen, sehnen sich nach Gemüse aus eigenem Anbau? Viel Raum dafür bietet ein geschütztes Stück Land im hinteren Gartenbereich. Von dort geht`s direkt auf den Alleenradweg, der Xanten mit Kalkar verbindet. Dieser Bereich kann auch bequem mit dem Auto angefahren werden. Sehen wir uns das Haus an: wir gelangen direkt vom Hof ins Treppenhaus. Linkerhand liegt die Waschküche, rechts ist die Treppe in die nächste Etage. Unsere Erdgeschoss-Wohnung betritt man über einen kleinen Flur, von dem die Räume abgehen. Beginnen wir im Wohnzimmer: es ist groß, hell und modern. Eigentlich sind es eher 3 Zimmer. Viel Platz also für den entspannten Feierabend. Eine Glasschiebetür verbindet den Wohn- und Essbereich. Sehr geschmackvoll in der Gestaltung, haben Sie hier diverse Möglichkeiten Ihr Mobiliar unterzubringen. Im Erdgeschoss verfügen Sie über 2 Schlaf- bzw. Arbeitszimmer, eine Küche mit moderner Einbauküche und einem umfassend sanierten Bad. Nun geht`s nach oben: Das Treppenhaus ist übrigens so gestaltet, dass Sie die oberen Etagen als eigenständige Wohnung nutzen könnten. Vom geräumigen Wohnzimmer geht`s auf den großen Balkon. Er hat Morgensonne und ist eigentlich eher eine Sonnenterrasse: hier kann man herrlich frühstücken und den Tag in aller Ruhe beginnen lassen. Die Einbauküche kann gegen Aufpreis mitgekauft werden sie ist im klassischen Stil aus hellem Holz; mit einem Induktionsherd, Kühlschrank samt großem Gefrierfach, schräger Dunstabzugshaube, Mikrowelle und Spülmaschine. Ein kleiner Platz für den Frühstückstisch ist auch noch da. Eine ansprechende Komfortausstattung finden Sie auch im Wohnzimmer und den 3 Schlafzimmern. Das ganze Ambiente macht einen hellen, modernen Eindruck und hat Wohlfühlcharakter. Das Spitzdach - Nutzfläche - könnte Ihnen später, nach einem Ausbau, ein kleines Hobbystudio oder Spielzimmer schenken.

Ausstattung

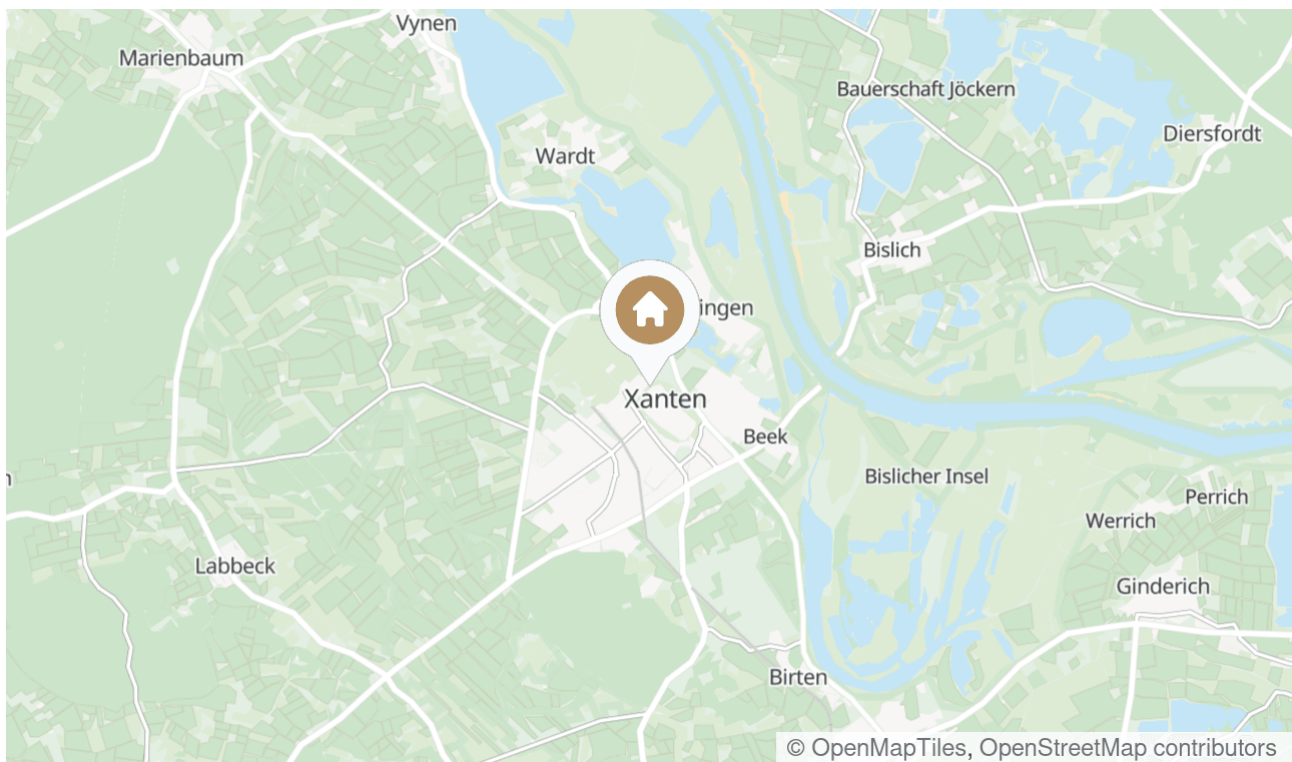
ursprüngliches Baujahr ist unbekannt 1954 aufgestockt 1961 und 1967 Umbau Gasheizung mit Gußheizkörper Fenster: überwiegend aus 1980er Jahre, Haustür anthrazit und Vordach neu in 2022. Elektrische Rollos im Erdgeschoss Dach gedämmt 2019 Wallbox für Elektroautos gepflasterter Innenhof mit abschließbarem Tor komplett eingezäuntes Grundstück Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Vinylboden Bad im Erdgeschoss: neu in 2017 Wohnung Obergeschoss wurde saniert 2021-2023: Vinyl-Oberböden, Badezimmer komplett, neue

Wasserleitungen im Bad, Handtuchheizkörper, Wohnungstüren, Einbauküche, neue Elektroleitungen, Klima-Splitgerät im Schlafzimmer, teilweise neue Fenster und neue Balkontüre

Lage & Umgebung

46509 Xanten–Marienbaum

Unsere Immobilie liegt in Xanten-Marienbaum, einem von insgesamt 6 Ortsteilen von Xanten. Marienbaum ist Wallfahrtsort, liegt am Alleenradweg Xanten-Kalkar, grenzt an den Hochwald und liegt unweit des Rheins. Hier herrscht eine dörfliche Struktur, jeder kennt jeden. Kindergarten, Grundschule, Arzt und Supermarkt, es ist alles für das tägliche Leben da. Die Innenstadt von Xanten mit weiteren Geschäften, weiterführenden Schulen und diversen touristischen Attraktionen ist nur einen Katzensprung entfernt.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

30.11.2033

Endenergiebedarf

277 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

H

Baujahr

1954

Wesentlicher Energieträger

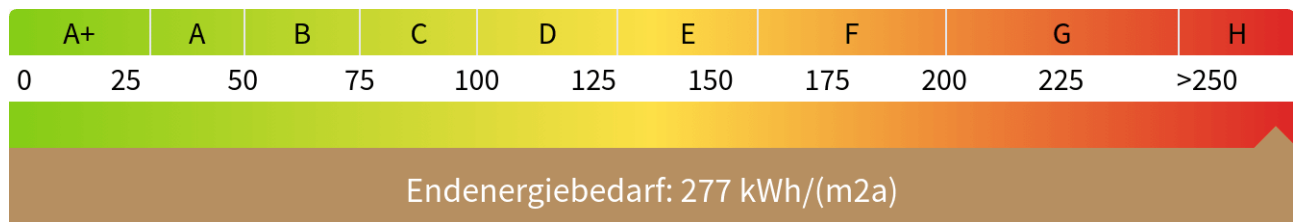
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





Frontansicht



Gartenansicht



EG Wohnen



EG Wohnen



EG Essen



EG Küche



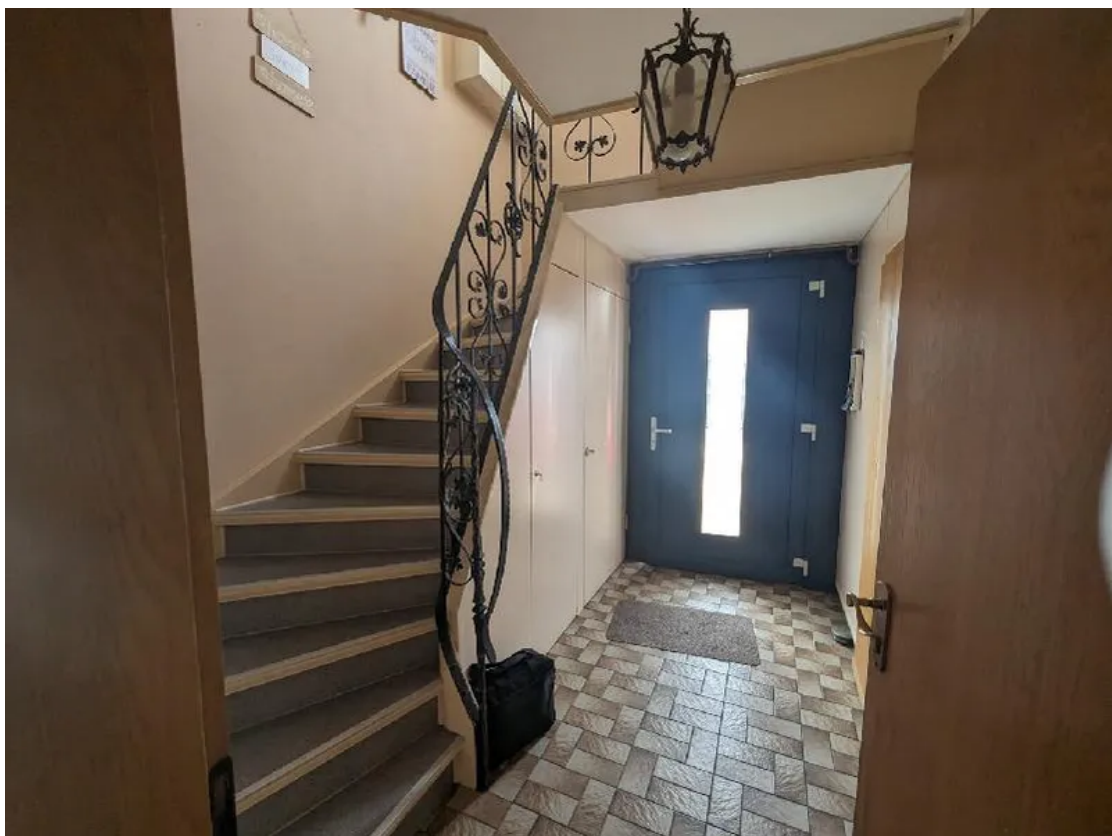
EG Schlafen 1



EG Schlafen 2



EG Schlafen 2



Treppenhaus



OG Wohnen



OG Wohnen



OG Küche



OG Bad



OG Schlafen 1



OG Schlafen 2



OG Schlafen 3



Hofansicht



Hofansicht



Garten mit Gartenhaus



Gartenhaus innen



Garten mit Kinderspielhaus



kleine Wiese zum Alleenradweg



Obergeschoss



1. Etage

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

