



Haus

Xanten: Gemütliches Stadthaus in zentraler Lage

**Objekt-Nr.:
66546-10531**

Haus zum Kauf

in 46509 Xanten-Stadt





Details

Preise	Kaufpreis	195.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 105 m²
	Zimmer	6
	Nutzfläche	ca. 15 m²
	Grundstücksfläche	ca. 231 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1950
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Schlafzimmer	3
	Badezimmer	2
	Terrassen	1
Ausstattung	Bad mit	Dusche, Wanne
	Rolladen	✓
	Wasch/Trockenraum	✓

Stellplätze

Garage	Anzahl
	1



Beschreibung

Das charmante, gemütliche Stadthaus, wartet darauf, mit neuem Leben erweckt zu werden! Das Reihennittelhaus aus dem Jahr 1950 erstreckt sich über 105 m² Wohnfläche und bietet Ihnen mit seinen 6 Zimmern ausreichend Platz für kreative Gestaltungsideen. Das ca. 231 m² große Grundstück befindet sich in zentralster Lage der historischen Stadt Xanten. Sehr große Vorteile sind, dass das Grundstück und die Garage vom rückwärtigen Parkplatz erreichbar sind. Der Garten bietet die Möglichkeit, gemütliche Außensitzplätze zu schaffen. Platz für Nutzgarten oder spielende Kinder ist ebenfalls vorhanden. Der Terrasse vorgelagert wurde ein Nebengebäude mit WC, Badewanne und Dusche. Zudem bietet dieses Gebäude ausreichend Platz als Hauswirtschaftsraum. Das Haus erstreckt sich über 2,5 Geschosse. Im Erdgeschoss gelangen Sie vom Flur in zwei Zimmer, die durch einen Abstellraum mit Waschbecken verbunden sind. Praktisch ist hier die zweite Diele, die es möglich macht, z.B. mit Fahrrädern vom Garten auf die Straße zu gelangen, ohne den Wohnbereich zu beschmutzen. Über die geschlossene Holztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier finden Sie zwei Zimmer, die Küche und das kleine Bad mit Dusche. Der ausgebaute Spitzboden bietet zusätzlich Platz als Kinder-, Schlaf- oder Hobbybereich. Von hier erhalten Sie einen Blick auf den malerischen Dom. Die Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit, individuelle Akzente zu setzen und die Grundrissgestaltung ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten. Nutzen Sie die Chance, dieses Objekt zu einem wahren Schmuckstück zu machen.

Ausstattung

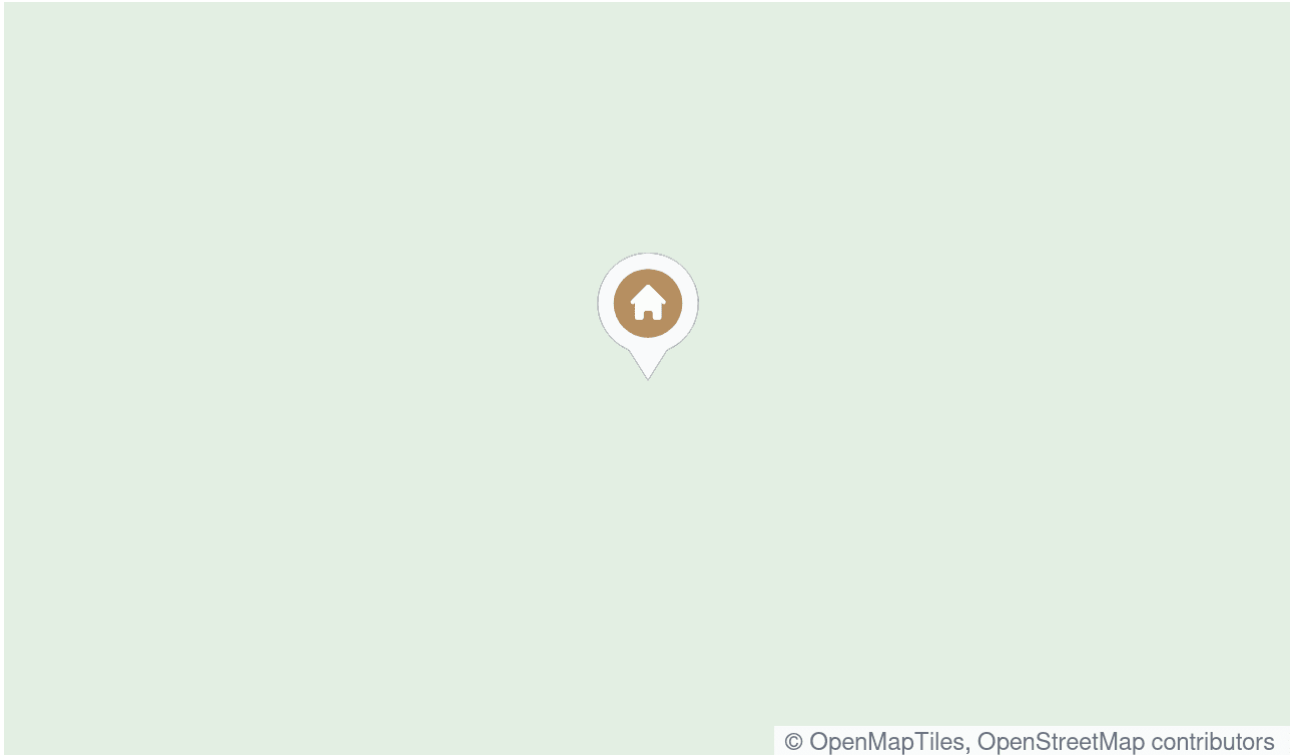
- Garage - Zugang zum Grundstück - Markise - Gaszentralheizung / Warmwasser über Durchlauferhitzer - teilw. Elektroheizung - Rollläden - Teilkeller zur Straßenseite - Garten - Terrasse - Nebengebäude mit Bad und HWR



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 Regionalbahn RB 31 (Xanten-Rheinberg-Moers-Duisburg) Buslinie SL 42 (Xanten-Wardt-Marienbaum) Buslinie X27 (Wesel-Xanten-Kleve) Buslinie X28 (Goch-Xanten-Wesel) Buslinie 36 (Geldern-Sonsbeck-Xanten) Buslinie 44 (Kleve-Bahnhof-Xanten) Buslinie 65 (Rheinberg-Xanten)



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

11.11.2035

Ausstellungsdatum

11.12.2025

Endenergiebedarf

156 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

E

Wärmewert

156 kWh/(m²a)

Baujahr

1950

Wesentlicher Energieträger

Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





Xanten: Stadtwohnhaus



Zugang Rückseite



pflegeleicht



Baderaum



Innenhof



Baderaum



Zugang Rückseite



Treppenhaus













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

