

Sonsbeck

# Die Natur vor der Haustür!

Objektnummer: 24174010



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 1.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 450 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24174010 - 47665 Sonsbeck

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24174010 - 47665 Sonsbeck

## Auf einen Blick

Objektnummer	24174010
Wohnfläche	ca. 116 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2002
Stellplatz	3 x Freiplatz

Haus	Einfamilienhaus
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 24174010 - 47665 Sonsbeck

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Endenergieverbrauch	34.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.10.2032	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Erdwärme		

Objektnummer: 24174010 - 47665 Sonsbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24174010 - 47665 Sonsbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24174010 - 47665 Sonsbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24174010 - 47665 Sonsbeck

## Die Immobilie





Objektnummer: 24174010 - 47665 Sonsbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24174010 - 47665 Sonsbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24174010 - 47665 Sonsbeck

## Die Immobilie



Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere **Online-Immobilienbewertung** unter **www.von-poll.com** und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.

Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.

www.von-poll.com

**Objektnummer: 24174010 - 47665 Sonsbeck**

## Ein erster Eindruck

Das moderne, freistehende Einfamilienhaus wurde im Jahr 2002 erbaut und befindet sich auf einem pflegeleichten Grundstück in schöner, ruhiger und ländlich geprägter Wohnlage von Sonsbeck-Labbeck. Die Wohnfläche von 116m<sup>2</sup> ist individuell geschnitten und verteilt sich wie folgt: Wohn-/Esszimmer mit der Möglichkeit einen Kaminofen anzuschließen sowie Zugang zu Terrasse und Garten, Küche mit dahinter liegendem Hauswirtschafts-/Technikraum, Diele mit Blick auf die Galerie im Dachgeschoss, ein Schlafzimmer und Gäste-WC im Erdgeschoss. Zwei Schlafzimmer und ein geräumiges Dusch-/Wannenbad sowie der großzügige Galeriebereich befinden sich im Dachgeschoss. Drei Stellplätze am Haus runden das Angebot ab. Ein Gartenhaus bietet noch zusätzliche Abstellfläche. Das Haus kann nach Vereinbarung bezogen werden.

**Objektnummer: 24174010 - 47665 Sonsbeck**

## Ausstattung und Details

Die Oberböden sind mit Fliesen oder Laminat ausgelegt. Das Haus verfügt über eine Fußbodenheizung und wird über eine Wärmepumpe (Erdwärme mit Flächenkollektoren) beheizt. Ein Glasfaseranschluss für Ihr Homeoffice ist ebenfalls vorhanden. Die Kunststoff-Fenster verfügen teilweise über elektrische Rollläden.

**Objektnummer: 24174010 - 47665 Sonsbeck**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in schöner, ruhiger und naturverbundener Lage von Sonsbeck-Labbeck. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen etc. erreichen Sie in wenigen Autominuten im nahegelegenen Sonsbeck oder Xanten. Die Sonsbecker Schweiz, der Uedemer Hochwald und der Rhein laden zum Wandern und Radfahren ein.

**Objektnummer: 24174010 - 47665 Sonsbeck**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.10.2032. Endenergieverbrauch beträgt 34.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist A. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24174010 - 47665 Sonsbeck

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Anja Pötters

---

Augustastr. 2 Wesel  
E-Mail: [wesel@von-poll.com](mailto:wesel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)