

459.000 €

2,38 % inkl. MwSt. Käuferprovision

 m² Wfl. ca. 129 m² ca. 350 m² m² Nutzfl. ca. 70 m² 5 Zimmer



Highlights

Bezugsfertige, modernisierte, große Doppelhaushälfte in Xanten / Vynen.

Das Objekt ist im Jahr 1994 in Massivbauweise errichtet worden. Es wurde seitdem fortlaufend modernisiert und instand gehalten.

2019 wurde das obere Bad saniert mit großer, begehbarer Regendusche und nahezu alle Böden wurden erneuert.

2021 Installation einer großen Aluminium-Terrassenüberdachung (ca. 30m²)

2025 Einbau einer Wärmepumpe Luft-Wasser) und einer PV-Anlage (8,8 kWp) mit Stromspeicher (14 kWh).

Rollläden elektrisch mit Smart-Home-Steuerung.

Neue, große Einbauküche (im Preis inbegriffen).



Doppelhaushälfte



genaue Adresse auf Anfrage
46509 Xanten/Vynen



Wohnfläche ca. 129 m²
5 Zimmer, Keller



Baujahr 1994



Bauweise: massiv



Garage + 2 Stellplätze davor



Objektzustand sehr gut



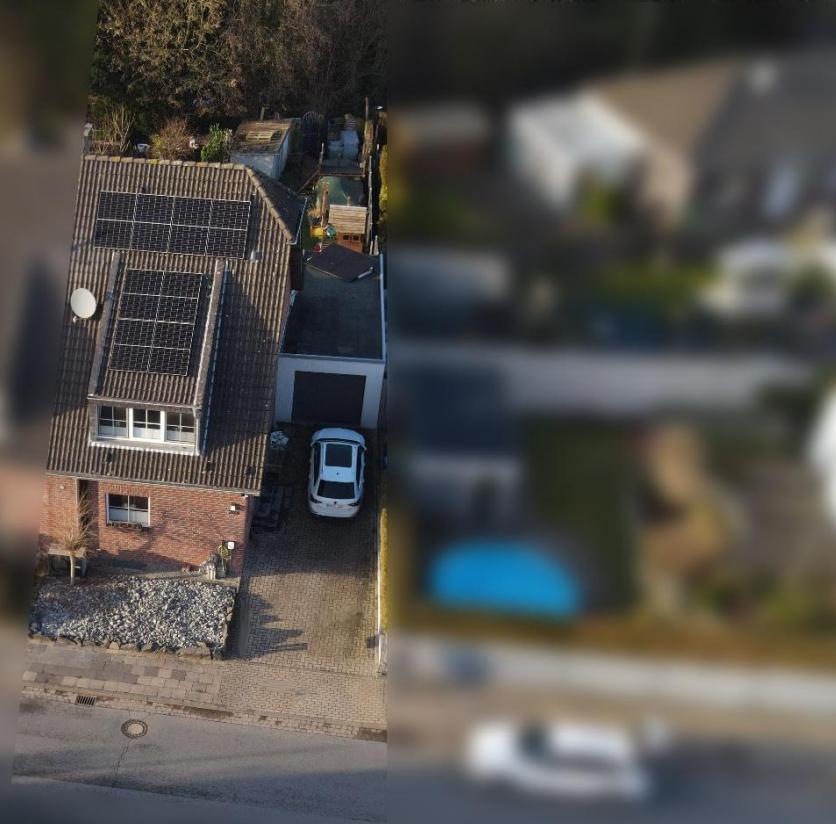
Wärmepumpe (Luft-Wasser)

47,2 kWh (m²·a)
Energieeffizienzklasse „A“

Verbrauchsausweis (05.02.2036)



459.000 € Kaufpreis
2,38 % Käuferprovision, inkl. MwSt.



Wärmepumpe (Luft-Wasser) von 2025



PV-Anlage (8,8 kWp) mit Speicher (14kWh) von 2025



Badezimmer großer, begehbarer Regendusche (2019 saniert)



Gäste-WC (2021 renoviert)



doppeltverglaste Kunststofffenster Rollladen elektrisch (Smart-Home)



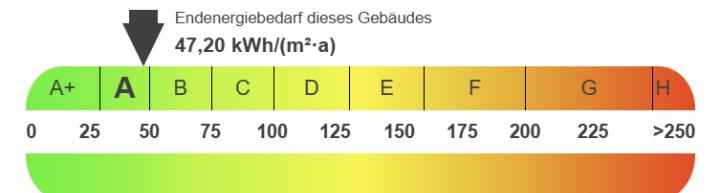
voll unterkellert
(teilweise zusätzlich ausgebaut)

Ausstattung

Die Highlights der Immobilie auf einen Blick:

- ✓ Wärmepumpe
- ✓ Photovoltaik-Anlage mit Stromspeicher und Wallbox
- ✓ Energieeffizienzklasse „A“
- ✓ ca. 129 m² Wohnfläche
- ✓ 5 Zimmer, 1 Badezimmer, 1 Gäste-WC, 1 Küche
- ✓ mit großer Einbauküche
- ✓ voll unterkellert (zum Teil ausgebaut)
- ✓ Aluminium-Terrassenüberdachung (ca. 30m²)

Energetisch auf Top-Niveau



Objektbeschreibung

Diese umfassend modernisierte, verklinkerte, 1,5-geschossige Doppelhaushälfte in Xanten/Vynen mit ausgebautem Dachgeschoss ist ein Raumwunder und sowohl für Ruhe suchende Familien, als auch für junge Familien mit Kindern ein ausgesprochener Glücksfall.

Das Objekt ist 1994 in Massivbauweise errichtet worden. Es wurde in den Jahren zwischen 2019 von den Eigentümern erworben und anschließend fortlaufend und umfassend modernisiert. Erst im Jahr 2025 wurde eine Wärmepumpe als Energieträger eingebaut und eine Photovoltaik-Anlage (8,8 kWp) plus Stromspeicher (14 kWh) installiert. Das Haus ist voll unterkellert (der Keller ist zusätzlich zur offiziellen Wohnfläche teilweise ausgebaut).

Das Objekt befindet sich in tadellosem Zustand und ist ohne größeren Renovierungsaufwand beziehbar.

Ausstattung

Im Erdgeschoss befindet sich eine geräumige Küche, welche im Jahr 2019 offen und modern gestaltet wurde. Die hochwertige Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Weiter befinden sich im Erdgeschoss das renovierte Gäste-WC und der großzügige Wohn-Essbereich, von dem man durch das Panoramafenster einen hervorragenden Blick auf den Garten hat. Die gemütliche Terrasse, welche im Jahr 2021 mit einer festen Aluminium-Überdachung versehen wurde, und den daran anschließenden Garten betritt man direkt vom Wohnzimmer aus. Dieser Bereich lädt Sie sofort zum Entspannen und Ihre Kinder zum Spielen ein.

Das gesamte Erdgeschoss und das Bad im Obergeschoss sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, Eingangsbereich und WC sind mit Bodenfliesen versehen, der Wohnzimmerboden besteht aus hochwertigem Vinylboden in moderner Fliesenoptik.

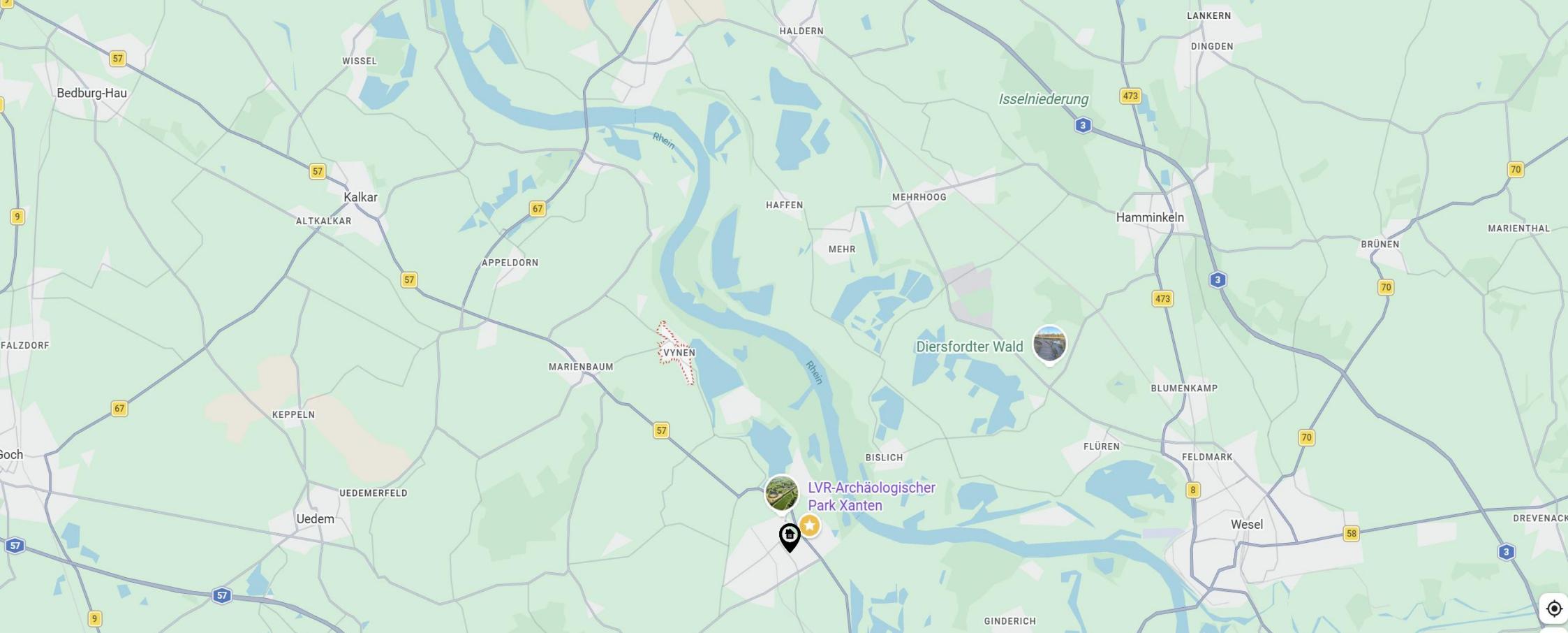
Von der Diele und dem daran anschließenden Essbereich im Wohnzimmer gelangt man über eine massive Betontreppe in die oberen Stockwerke.

Das Obergeschoss, dessen Fußboden ebenfalls mit modernem Vinylboden versehen ist, teilt sich in 3 Räume, ein Elternschlafzimmer und 2 Kinderzimmer. Außerdem befindet sich hier im Obergeschoss ein 2019 modernisiertes Bad mit begehbarer Dusche und großem Waschbecken. Die Wände im Bad sind bis zur Decke gefliest.

Über eine weitere Treppe gelangt man in das ausgebauete Dachgeschoss. Hier befindet sich ein weiterer Raum, welcher derzeit als Büro und Gästezimmer genutzt wird. Darüber hinaus befindet sich im Dachgeschoss der Technikraum der Wärmepumpe.

Im Kellergeschoss befinden sich 2 größere Kellerräume, von denen einer als Waschküche und Technikraum der PV-Anlage, der andere als Hobbykeller genutzt wird. Weiterhin stehen hier im Keller noch ein kleinerer Vorratsraum zur Verfügung.

Alles in allem bietet dieses sehr gepflegte Haus erstaunlich viel Platz und Rückzugsmöglichkeiten.



Lageplan

Das Naherholungsgebiet Xantener Süd- und Nordsee und der Rhein sind nur ca. 10 – 20 Gehminuten entfernt, bis in die historische Innenstadt Xantens sind es ca. 7 km.

Genießen Sie die direkte Nähe zu viel Wasser und Freizeitangeboten, die Sie in wenigen Minuten erreichen können.



Einkaufsmöglichkeiten 0,3 km



ÖPNV 0,3 km



Bahnhof ca. 8 km



Autobahn ca. 15 km



Flughafen ca. 30 km

Karte in Google Maps öffnen

Revesta

Die Revesta wurde vom Eigentümer beauftragt, dieses Objekt an einen Kaufinteressenten zu vermitteln. Ihnen als Kaufinteressenten stehen wir gerne für nähere Auskünfte zur Verfügung.

Unser Ziel ist es, die Immobilienvermittlung nachhaltig zu verbessern. Nutzen Sie Ihr persönliches Revesta-Cockpit, um sich jederzeit über die Immobilie zu informieren.

[Objektseite öffnen](#)

Kann ich mir diese Immobilie leisten?

Die Revesta unterstützt Sie sehr gerne bei der Finanzierung Ihrer Traumimmobilie.



Unsere Highlights

- ✓ Angebote von mehr als 550 Banken bei völliger Bankenunabhängigkeit
- ✓ Maßgeschneiderte Lösungen und persönliche Beratung
- ✓ Spezialisten Team für komplexe oder schwierige Finanzierungen
- ✓ Sonderkontingente und Exklusivprodukte

[Notar-/ Grundbuchkostenrechner](#)

[Budgetrechner](#)

[Finanzierungsrechner öffnen](#)

Das Revesta-Team ist gerne für Sie da

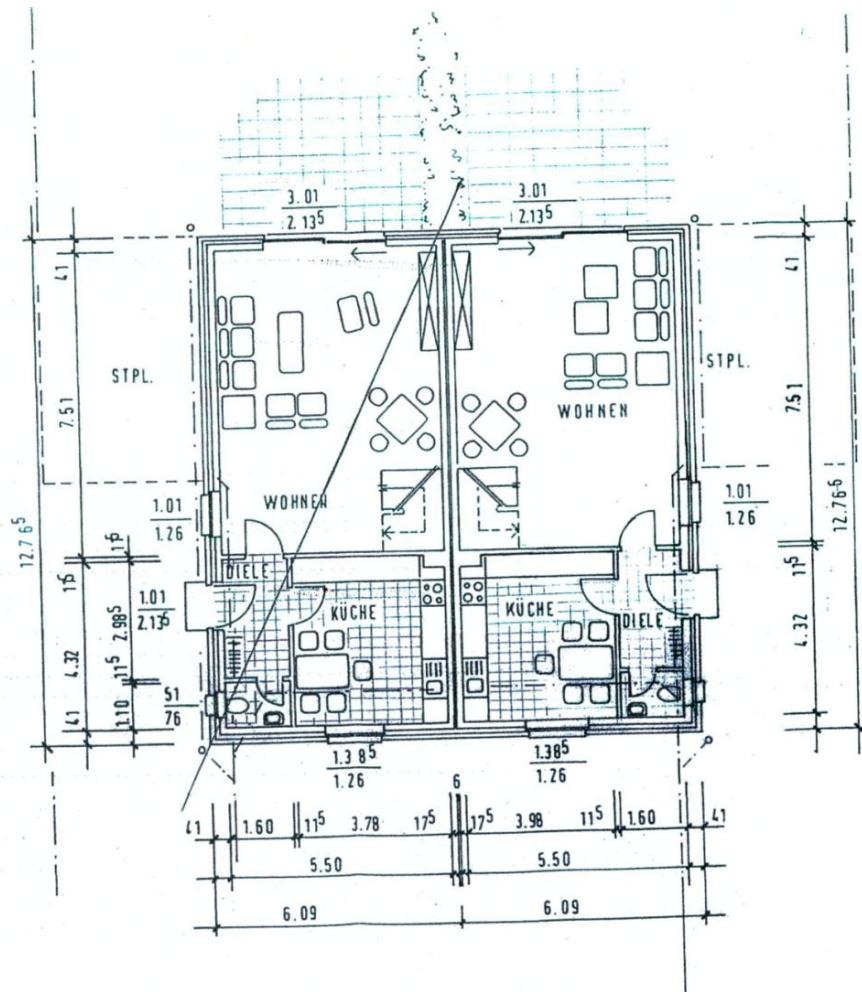
Maulbeerkamp 12
46509 Xanten
Tel.: 0174-9610607

E-Mail: immobilien@revesta.de
Homepage: www.revesta.de

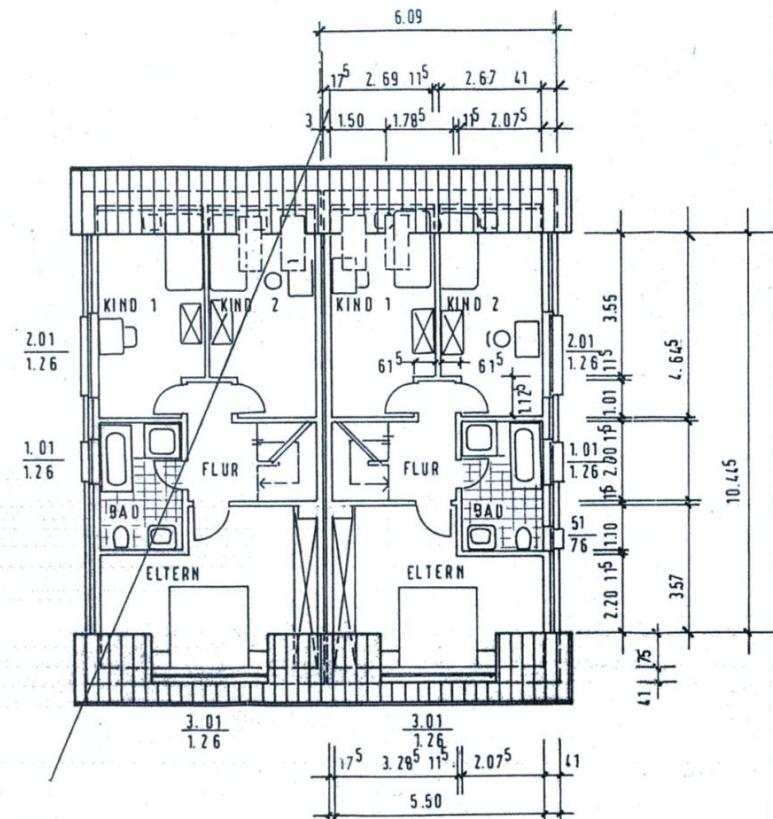
[Finanzierungsangebot anfordern](#)

Grundrisse

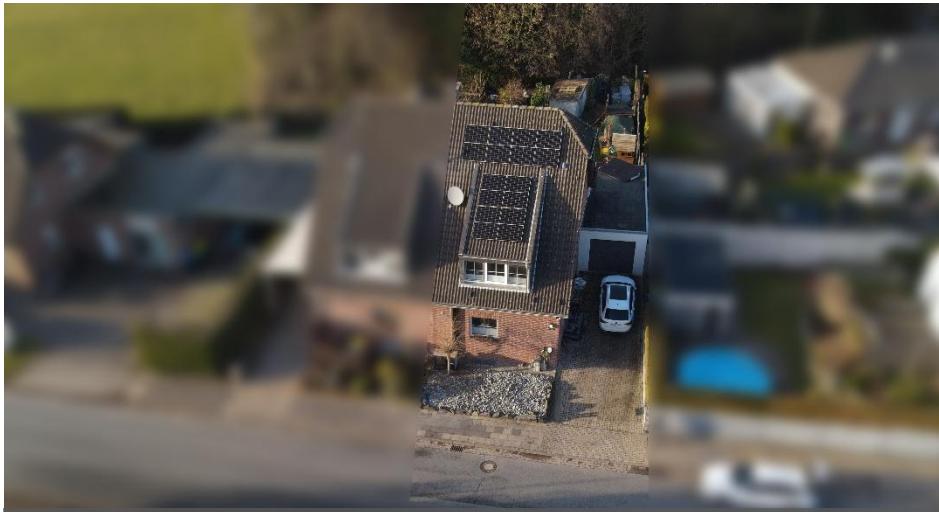
Erdgeschoss



Obergeschoss



Objektfotos



Draufsicht



Vorderansicht



Wärmepumpe



überdachte Terrasse



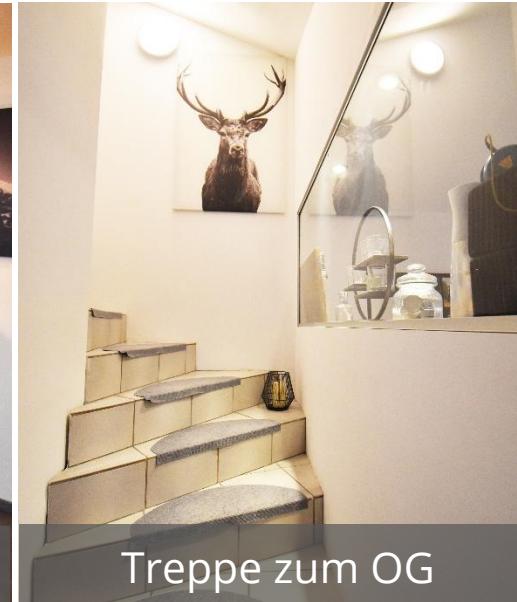
Eingangsbereich mit kleiner Diele



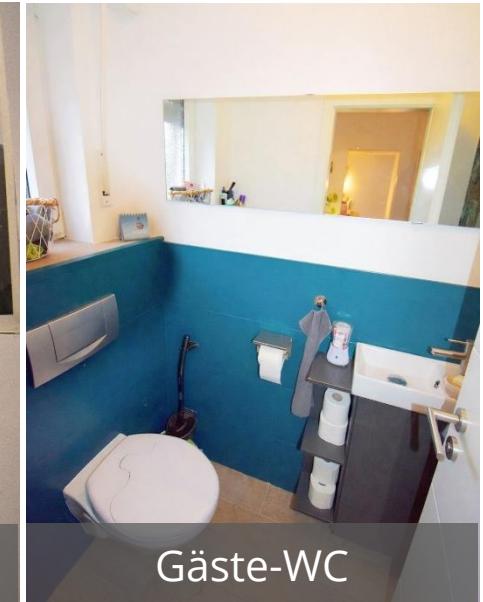
Küche



Küche



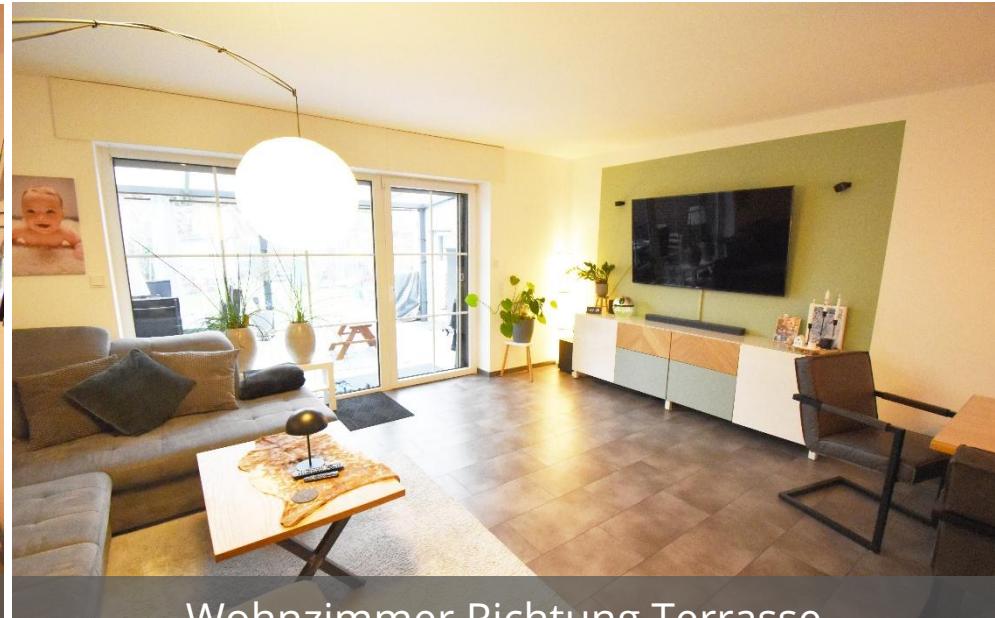
Treppe zum OG



Gäste-WC



Blick ins Wohnzimmer



Wohnzimmer Richtung Terrasse



Wohnzimmer Richtung Flur



überdachte Terrasse



Bad im OG mit begehbarer Regendusche



Bad im OG



Flur im OG



1. Kinderzimmer



noch 1. Kinderzimmer



2. Kinderzimmer



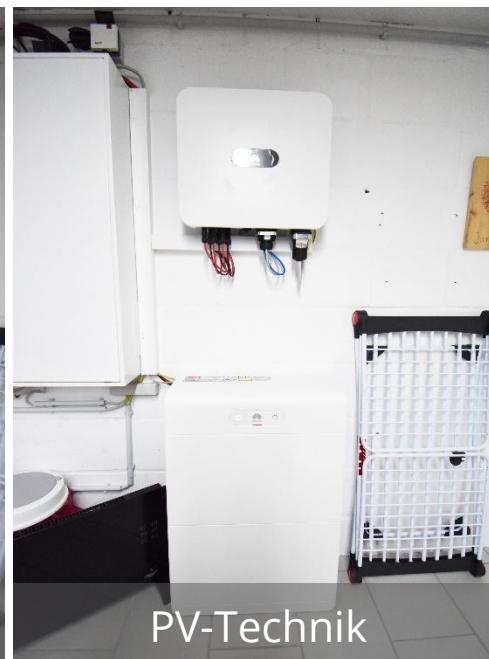
Schlafzimmer



Büro / Gästezimmer im ausgebauten Spitzboden



noch Büro / Gästezimmer



Sonstiges

Übernahme:

Nach Vereinbarung.

Besichtigungen:

Nur nach vorheriger Terminabsprache.

Terminabsprache unter: 0174 9610607

Provision:

Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unseren Beauftragten kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und dessen Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 2,38 % des Verkaufspreises (inkl. 19 % MwSt.) ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Eine Provisionsvereinbarung in gleicher Höhe ist mit dem Verkäufer abgeschlossen. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen.

Allgemein:

Sämtliche, in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben des Verkäufers, oder eines Dritten. Insbesondere im Falle älterer, bewohnter oder umgebauter Immobilien kann letzten Endes nicht immer gewährleistet werden, dass der neueste Stand der Technik eingehalten ist und das Objekt daneben allen Anforderungen standhält. Der Makler übernimmt in der Folge keine Gewähr für die Richtigkeit der von ihm lediglich weitergegebenen Informationen zur Beschaffenheit der Immobilie und/oder deren uneingeschränkter Eignung zu einer vorgesehenen Nutzung. Soweit der Makler neben der eigenen Sorgfalt auch für eigene Auskünfte haftet, ist diese Haftung auf grobe Fahrlässigkeit oder vorsätzliches Handeln beschränkt. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.

GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Revesta GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 6 Nr. 1 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es nach § 11 GwG erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres gültigen Personalausweises oder Reisepasses festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der/die wirtschaftlich Berechtigte/n hervorgeht/hervorgehen. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Allgemeine Geschäftsbedingungen zwischen der Revesta GmbH (nachfolgend Makler genannt) und dem Kunden als Verbraucher

§ 1 Weitergabeeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausdrücklich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiterzugeben. Verstößt ein Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

§ 2 Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer provisionspflichtig tätig werden.

§ 3 Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem Dritten stammen und von ihm, dem Makler, weder auf ihre Richtigkeit noch auf ihre Vollständigkeit überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit und ihre Vollständigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

§ 4 Informationspflicht und Vollmachterteilung

Der Auftraggeber (Eigentümer) wird verpflichtet, vor Abschluss des beabsichtigten Kaufvertrages unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners bei dem Makler rückzufragen, ob die Zuführung des vorgesehenen Vertragspartners durch dessen Tätigkeit veranlasst wurde. Der Auftraggeber erteilt hiermit dem Makler Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in behördliche Akten, insbesondere Bauakten sowie alle Informations- und Einsichtsrechte gegenüber dem WEG-Verwalter, wie sie dem Auftraggeber als Wohnungseigentümer zustehen.

§ 5 Ersatz- und Folgegeschäfte

Eine Provisionspflicht des Auftraggebers gemäß unseren vereinbarten Provisionssätzen besteht auch bei einem Ersatzgeschäft. Ein solches liegt z. B. vor, wenn der Auftraggeber im Zusammenhang mit der vom Makler entfalteten Tätigkeit von seinem potenziellen und vom Makler nachgewiesenen Hauptvertragspartner eine andere Gelegenheit zum Hauptvertragsabschluss erfährt oder über die nachgewiesene Gelegenheit mit dem Rechtsnachfolger des potenziellen Hauptvertragspartners den Hauptvertrag abschließt oder das nachgewiesene Objekt käuflich erwirbt, anstatt es zu mieten, zu pachten bzw. umgekehrt. Um die Provisionspflicht bei Ersatzgeschäften auszulösen, ist es nicht erforderlich, dass das provisionspflichtige Geschäft mit dem ursprünglich vorgesehenen wirtschaftlich gleichwertig im Sinne der von der Rechtsprechung zum Begriff der wirtschaftlichen Identität entwickelten Voraussetzungen sein muss.

§ 6 Aufwendungsersatz

Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Makler die in Erfüllung des Auftrages entstandenen, nachzuweisenden Aufwendungen (z.B. Exposékosten, Insertionen, Internetauftritt, Telefonkosten, Portokosten, Objektbesichtigungen und Fahrtkosten) zu erstatten, wenn ein Vertragsabschluss nicht zustande kommt, und soweit der Aufwendungsersatzanspruch vereinbart worden ist.

§ 7 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

§ 8 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

§ 9 Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

§ 10 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.

Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Widerrufsrecht

Als Auftraggeber haben Sie das Recht, diesen Vertrag binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie die Revesta GmbH mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. per Post, per Fax oder per E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Widerruf per Post an:

Revesta GmbH
Maulbeerkamp 12
46509 Xanten

Widerruf per E-Mail an:

info@revesta.de

Widerruf per FAX an:

02801 9884114

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden. Sie können dafür das beigelegte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung

Muster-Widerrufsformular

Für den Fall, dass Sie den Vertrag widerrufen wollen, füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück an:

Revesta GmbH
Maulbeerkamp 12
46509 Xanten

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns geschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (erbrachten Dienstleistung):

- bestellt am:
- Name des/der Verbraucher(s):
- Anschrift des/der Verbraucher(s):
- Datum und Unterschrift(en):

Erklärung des Verbrauchers

- Ich habe die Widerrufsbelehrung und die Widerrufsfolgen gelesen und zur Kenntnis genommen.
- Ich bin ausdrücklich damit einverstanden, dass die Revesta GmbH vor Ablauf der Widerrufsfrist mit der Maklertätigkeit beginnt (§357 Abs. 8 BGB).
- Mir ist bekannt, dass ich damit bei vollständiger Vertragserfüllung durch die Revesta GmbH mein Widerrufsrecht verliere (§356 Abs. 4 BGB).

Namen(n) Auftraggeber:
..... Datum, Unterschrift(en)