

## Xanten - Neubau von modernen Ferienhäusern an der Xantener Nordsee!



### Preise

Kaufpreis **ab 199.000 Euro**

Provision **provisionsfrei**

### Lage

Postleitzahl **46509**

Ort **Xanten**

Straße **Xantenamera 17**

Land **Deutschland**



Rainer Elsmann Immobilien GmbH - Ihr Partner „Rund um die Immobilie“

Eltener Markt 15, 46446 Emmerich – Elten

Tel: (0049) 02828 – 92199

[info@ElsmannImmobilien.de](mailto:info@ElsmannImmobilien.de)

[www.ElsmannImmobilien.de](http://www.ElsmannImmobilien.de)



<b>Objektzustand</b>	
Baujahr	<b>2019</b>
<b>Flächen</b>	
Wohnfläche	<b>ab 58,00 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	<b>3,0</b>
Schlafzimmer	<b>2,0</b>
Badezimmer	<b>1,0</b>
Separates WC	<b>1,0</b>
Stellplätze	<b>1</b>
<b>Ausstattung</b>	
Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befeuerungsart	<b>Gas</b>
Stellplatzart	<b>Freiplatz</b>
<b>Objektkennung</b>	
System Objekt-Nr.	<b>302801</b>

### **Beschreibung**

Wardt ist ein Stadtteil Xantens und liegt auf einer Halbinsel zwischen dem Rhein und der „Xantener Nord-“ und „Südsee“. Die Niederrheinische Ortschaft bietet einen großen Erholungs- und Freizeitwert. Neben den umliegenden Wasserflächen, mit Möglichkeiten für Wassersport (Hafen), Schwimmen, Angeln oder Wegen für Spaziergänge, ist auch für kulinarische Ausflugsmöglichkeiten gesorgt. Auch Pferdeliebhaber kommen voll auf ihre Kosten. So befinden sich in der Nähe zum Neubau-Projekt Reiterhöfe mit Pferdeboxen und Weideflächen.

Die Nähe zur historischen Stadt Xanten macht die ruhige Lage sehr beliebt. In Xanten finden Sie neben den kulturellen Angeboten sämtliche Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte, Schulen etc.

Die Ferienhausanlage befindet sich einen Steinwurf vom Ufer der Xantener Nordsee gelegen. In einer Gehminute erreichen Sie die große Wasserfläche mit seinen Attraktionen sowie dem Hafen Wardt als „Pausenziel“, mit Speis und Trank. Der letzte Abschnitt des Baugebietes Xantenaera soll in Jahr 2019 / 2020 realisiert werden.

Bei der Ferienanlage handelt es um eine Bebauung mit modernen Doppelhaushälften in 3 Haustypen. Die Häuser entsprechen den heutigen energetischen Bestimmungen und werden in schlüsselfertiger Ausführung ab einem Kaufpreis von € 199.000, -- angeboten. Die Wohnanlage ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt. Zu dem Wohnhaus gehört ein zugewiesener PKW-Stellplatz.



Rainer Elsmann Immobilien GmbH - Ihr Partner „Rund um die Immobilie“

Eltener Markt 15, 46446 Emmerich – Elten

Tel: (0049) 02828 – 92199

[info@ElsmannImmobilien.de](mailto:info@ElsmannImmobilien.de)

[www.ElsmannImmobilien.de](http://www.ElsmannImmobilien.de)



Geschäftsführer Rainer Elsmann – Eintragung beim Amtsgericht Kleve im Handelsregister B 3433

### **Wohnbeispiel A:**

Grundstücksanteil: ca. 324 m<sup>2</sup>  
Flächenberechnung nach der WoFIV: ca. 69.67 m<sup>2</sup>  
Nutzflächen NF gesamt: ca.85,20 m<sup>2</sup>  
Umbauter Raum: ca. 348,71m<sup>3</sup>

Aufteilung:

Erdgeschoss: Wohn-/Essbereich, offene Küche, Diele, WC, Heizungsraum, Abstellraum

Dachgeschoss:

2 Schlafzimmer, Flur, Badezimmer

Kaufpreis ab:

€ 211.900,--

### **Wohnbeispiel C:**

Grundstücksanteil: ca. 346 m<sup>2</sup>  
Flächenberechnung nach der WoFIV: ca. 58,38 m<sup>2</sup>  
Nutzflächen NF gesamt: ca.67,90 m<sup>2</sup>  
Umbauter Raum: ca. 253.82 m<sup>3</sup>

Aufteilung:

Erdgeschoss:

Wohn-/Essbereich, offene Küche, Diele, WC, Heizungsraum - Abstellraum

Dachgeschoss:

2 Schlafzimmer, Flur, Badezimmer

Kaufpreis ab:

€ 199.000,--

### **Wohnbeispiel D:**

Grundstücksanteil: ca. 409 m<sup>2</sup>  
Flächenberechnung nach der WoFIV: ca. 68 m<sup>2</sup>  
Nutzflächen NF gesamt: ca.102,85 m<sup>2</sup>  
Umbauter Raum: ca. 368,64m<sup>3</sup>

Aufteilung:

Erdgeschoss:

Wohn-/Essbereich, offene Küche, Diele, Badezimmer, Heizungsraum, Abstellraum

Dachgeschoss:

3 Räume, Flur, Badezimmer

Kaufpreis ab:

€ 264.000,--

Keine zusätzliche Maklerprovision

Haben Sie Fragen zum Neubau an der Xantener Nordsee, so stehen wir und das Planungsteam Ihnen gerne auf dem Bauplatz oder bei uns im Büro zur Verfügung.

Sichern SIE sich eines der letzten Grundstücke / Häuser in exponierter Lage!



Rainer Elsmann Immobilien GmbH - Ihr Partner „Rund um die Immobilie“

Eltener Markt 15, 46446 Emmerich – Elten

Tel: (0049) 02828 – 92199

[info@ElsmannImmobilien.de](mailto:info@ElsmannImmobilien.de)

[www.ElsmannImmobilien.de](http://www.ElsmannImmobilien.de)

Geschäftsführer Rainer Elsmann – Eintragung beim Amtsgericht Kleve im Handelsregister B 3433



## Ausstattung

### **Ausstattung:**

- Die Immobilie wird in Holzständerbauweise auf massiver Bodenplatte errichtet.
- Fassade in Kombination aus Putz und Klinkeroptik.
- Kunststoff-Fenster mit 6 Kammersystem/Rollläden
- Moderne Holzterasse vom Erd- zum Dachgeschoss
- Elektroinstallation mit Gira Schaltersystem
- Sanitär – Bad mit Badewanne, WC und Waschtisch. Es werden Marken wie Villeroy und Boch, Grohe etc. im Standard verarbeitet
- Beheizt wird die Immobilie über eine Gaskombitherme mit Warmwasserspeicher und nach EnEV 2016 Solarthermieanlage auf dem Dach
- Sämtliche Wohnräume erhalten Bodenbeläge nach Wunsch
- Innenanstrich in weißer Farbe
- Details entnehmen Sie bitte der Bau- und Leistungsbeschreibung, welche wir Ihnen gerne zur Verfügung stellen.
- Sonderleistungen wie eine Wärmepumpe, gesonderte Dusche, etc. können besprochen werden.

## Sonstige Angaben

### **Übernahme:**

Nach Absprache mit dem Verkäufer

### **Besichtigungen:**

Nur nach vorheriger Terminabsprache mit Rücksicht auf den Verkäufer. Terminabsprache unter: 02828 92199 oder aus den Niederlanden 0031 26 495 4557.

### **Hinweis:**

Sind mehrere Kaufinteressenten für die Immobilie vorhanden, wird der Verkäufer seine Verkaufsentscheidung treffen. Der Makler wird diese den ausgewählten Käufer übermitteln. Wir weisen daraufhin, dass den Kaufinteressenten keine Schadensersatzansprüche zustehen weder gegen den Verkäufer noch gegen den Makler. Deshalb Vorsicht bei Vorleistungen (z.B. Gutachterkosten)

### **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 Stand hält. 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.

### **Informatie voor Nederlanders:**

Wij spreken Nederlands!

Daarnaast begeleiden wij Nederlanders niet alleen bij de aankoop van een huis in Duitsland en alles wat daarbij komt kijken maar ook bij de emigratie naar Duitsland. Neem gewoon contact met ons op en laat u informeren!



Rainer Elsmann Immobilien GmbH - Ihr Partner „Rund um die Immobilie“

Eltener Markt 15, 46446 Emmerich – Elten

Tel: (0049) 02828 – 92199

[info@ElsmannImmobilien.de](mailto:info@ElsmannImmobilien.de)

[www.ElsmannImmobilien.de](http://www.ElsmannImmobilien.de)

Geschäftsführer Rainer Elsmann – Eintragung beim Amtsgericht Kleve im Handelsregister B 3433



## Weitere Objektfotos



Haustyp A



Haustyp A



Rainer Elsmann Immobilien GmbH - Ihr Partner „Rund um die Immobilie“

Eltener Markt 15, 46446 Emmerich – Elten

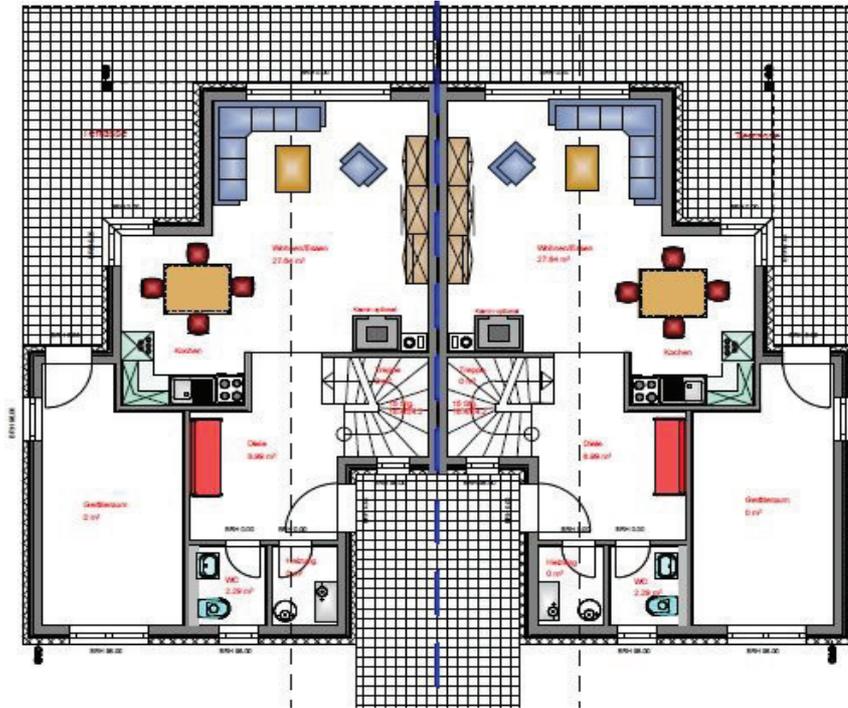
Tel: (0049) 02828 – 92199

[info@ElsmannImmobilien.de](mailto:info@ElsmannImmobilien.de)

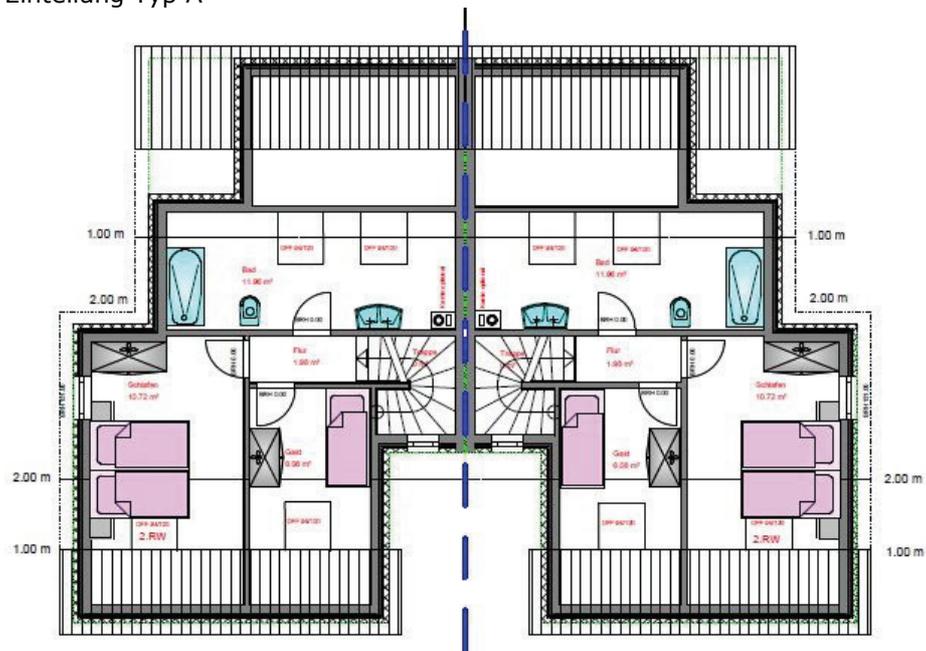
[www.ElsmannImmobilien.de](http://www.ElsmannImmobilien.de)

Geschäftsführer Rainer Elsmann – Eintragung beim Amtsgericht Kleve im Handelsregister B 3433





Einteilung Typ A



Einteilung Typ A



Haustyp C



Haustyp C



Rainer Elsmann Immobilien GmbH - Ihr Partner „Rund um die Immobilie“

Eltener Markt 15, 46446 Emmerich – Elten

Tel: (0049) 02828 – 92199

[info@ElsmannImmobilien.de](mailto:info@ElsmannImmobilien.de)

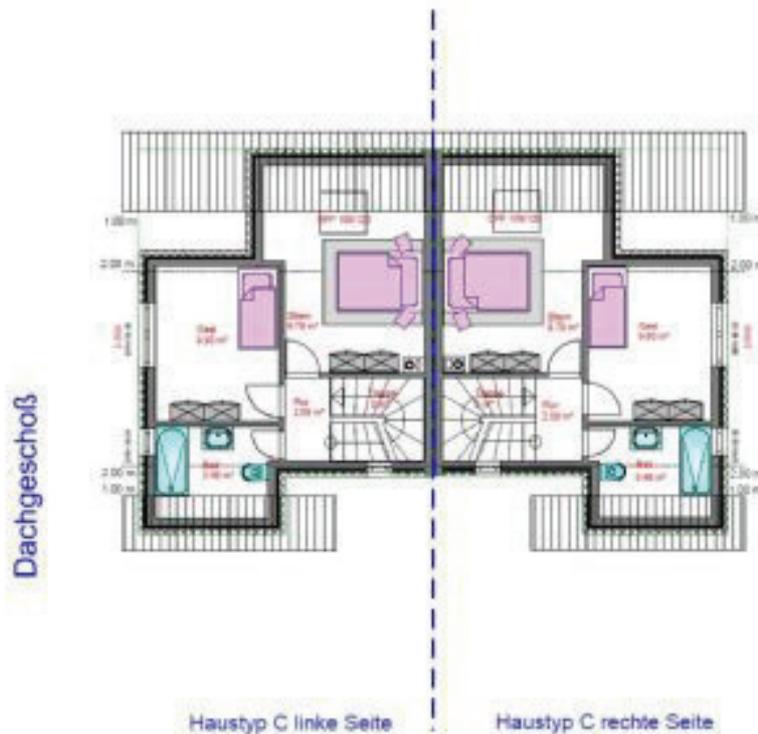
[www.ElsmannImmobilien.de](http://www.ElsmannImmobilien.de)

Geschäftsführer Rainer Elsmann – Eintragung beim Amtsgericht Kleve im Handelsregister B 3433





Einteilung Typ C



Einteilung Typ C



Rainer Elsmann Immobilien GmbH - Ihr Partner „Rund um die Immobilie“

Eltener Markt 15, 46446 Emmerich – Elten

Tel: (0049) 02828 – 92199

[info@ElsmannImmobilien.de](mailto:info@ElsmannImmobilien.de)

[www.ElsmannImmobilien.de](http://www.ElsmannImmobilien.de)

Geschäftsführer Rainer Elsmann – Eintragung beim Amtsgericht Kleve im Handelsregister B 3433





Haustyp D



Rainer Elsmann Immobilien GmbH - Ihr Partner „Rund um die Immobilie“

Eltener Markt 15, 46446 Emmerich – Elten

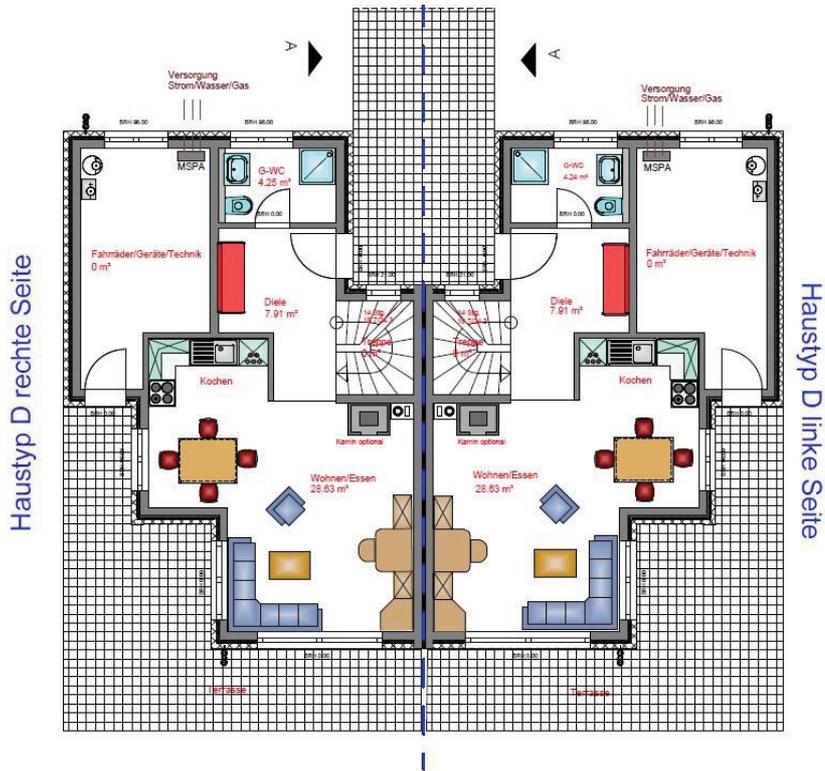
Tel: (0049) 02828 – 92199

[info@ElsmannImmobilien.de](mailto:info@ElsmannImmobilien.de)

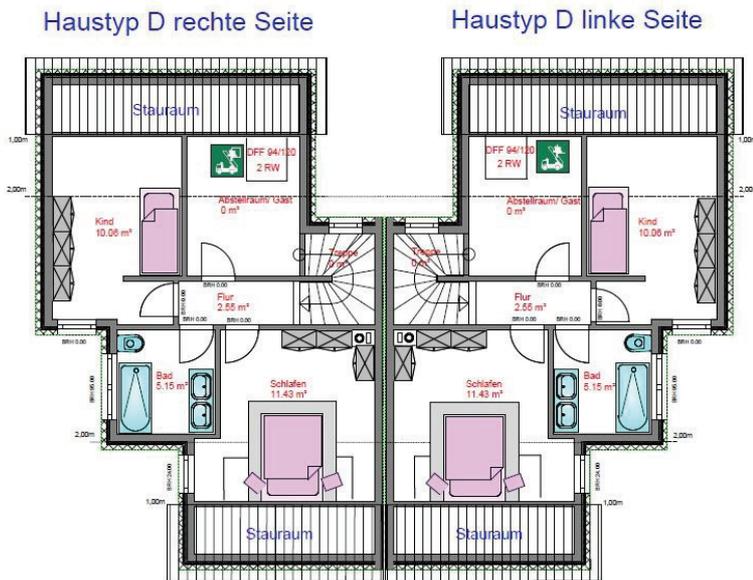
[www.ElsmannImmobilien.de](http://www.ElsmannImmobilien.de)

Geschäftsführer Rainer Elsmann – Eintragung beim Amtsgericht Kleve im Handelsregister B 3433





Einteilung Typ D



Einteilung Typ D



Rainer Elsmann Immobilien GmbH - Ihr Partner „Rund um die Immobilie“

Eltener Markt 15, 46446 Emmerich – Elten

Tel: (0049) 02828 – 92199

**info@ElsmannImmobilien.de**  
**www.ElsmannImmobilien.de**

Geschäftsführer Rainer Elsmann – Eintragung beim Amtsgericht Kleve im Handelsregister B 3433





Rainer Elsmann Immobilien GmbH - Ihr Partner „Rund um die Immobilie“

Eltener Markt 15, 46446 Emmerich – Elten

Tel: (0049) 02828 – 92199

**info@ElsmannImmobilien.de**

**www.ElsmannImmobilien.de**

Geschäftsführer Rainer Elsmann – Eintragung beim Amtsgericht Kleve im Handelsregister B 3433



# Rainer Elsmann Immobilien GmbH

Ihr Immobilienpartner in Deutschland sowie den Niederlanden

Seit 1997 ist Rainer Elsmann Immobilien GmbH als aktiver Immobilienpartner in der Regionen Elten, Hüthum, Emmerich, Vrsasselt, Praest bis Rees - Isselburg, Anholt bis Bocholt sowie Kleve, Goch, Kranenburg,.. tätig.

Der Geschäftsführer Rainer Elsmann startete mit dem gleichnamigen Immobilienbüro an der Zevenaarer Str. 182 in Elten. Nach ein paar Jahren wurde für die Zukunft der direkte Kontakt zur "Kaufkundschaft" und eine Schaufenster-Präsentation immer wichtiger. Somit folgte der Umzug ins Herzen von Elten, erst zur Klosterstrasse und nun seit 2004 auf die gegenüberliegende Seite am Eltener Markt 15. In den letzten Jahren entstand hier ein "Servicecenter" im Bereich Immobilien. Neben dem Tätigkeitsfeld von Rainer Elsmann Immobilien werden hier auch Finanzdienstleistungen, Versicherungen sowie Beratung durch einen deutschen und niederländischen Steuerberater angeboten.

Unser Team steht für neue Ideen, Flexibilität und aktive Vermarktung. Unsere guten Kontakte im In- und Ausland können auch Ihnen hilfreich sein. Um dieses noch zu verstärken, haben wir seit 2008 die Möglichkeit, unseren Kunden ein Komplett-Angebot im Grenzgebiet Niederlande / Deutschland durch unser Büro Droomhuis Makelaardij in Rheden anzubieten.



## Immobilienverband Deutschland IVD

Aus dem Zusammenschluss der 2 Immobilienverbände RDM und VDM ist der große Immobilienverband Deutschland IVD entstanden. Unser Büro war Mitglied im VDM (ehemaliger Verband Deutscher Makler) und somit Gründungsmitglied des Verbandes IVD. Seit 2006 sind wir als Verbandsgeprüfter Immobilienmakler IVD West tätig.

Mehr Informationen über die IVD: [www.ivd.net](http://www.ivd.net)



Rainer Elsmann Immobilien GmbH - Ihr Partner „Rund um die Immobilie“

Eltener Markt 15, 46446 Emmerich – Elten

Tel: (0049) 02828 – 92199

[info@ElsmannImmobilien.de](mailto:info@ElsmannImmobilien.de)

[www.ElsmannImmobilien.de](http://www.ElsmannImmobilien.de)

Geschäftsführer Rainer Elsmann – Eintragung beim Amtsgericht Kleve im Handelsregister B 3433



## Versicherungen sind Vertrauenssache.

Als unabhängiger Finanz- und Versicherungsmakler beraten wir neutral im Auftrag und im Sinne unserer Kunden.

Wir haben uns auf die ganzheitliche Absicherung von Privatkunden, Unternehmern sowie auf Unternehmen und deren Belegschaft spezialisiert.

Ausgangspunkt und Ziel unserer Philosophie ist die Entwicklung und Realisierung von maßgeschneiderten Lösungen.

Hier ein Auszug unserer gängigen Produktpartner:



Unsere Berater der Teams stehen Ihnen gerne zur Verfügung.



## Rainer Elsmann Immobilien GmbH

### Uw partner voor zowel Duitsland als Nederland

Sinds 1997 is Rainer Elsmann Immobilien GmbH werkzaam als makelaar in de regio Elten, Hühthum, Emmerich, Vrsasselt, Praest, Rees, Isselburg, Anholt, Suderwick, Bocholt, Kleve, Goch, Kranenburg,..... .

De laatste jaren is een heus servicecenter ontstaan op het gebied van alles wat met de huizenmarkt te maken heeft.

Naast makelaardij en begeleiding bij emigratie worden hier ook financiële dienstverleningen, verzekeringen, advies en begeleiding geboden op het gebied van belastingen door zowel Duitse als Nederlandse adviseurs.

### Uw partner voor de grensstreek.



Als onafhankelijk verzekerings- en financieringskantoor kunnen wij u neutraal adviseren over de diverse mogelijkheden betreffende uw huidige verzekeringen en financieringen. U heeft een contact persoon voor al uw vragen en wensen op het gebied van vastgoed, verzekeringen en financieringen.

Uitgangspunt en doel van onze filosofie is de ontwikkeling en realisering van de op maat gesneden oplossingen van uw persoonlijke wensen .

Onderstaand een overzicht van onze producten partners.



Onze adviseurs van het verzekerings-/ financiering team, verheugen zich en staan geheel ter uwer beschikking.



Rainer Elsmann Immobilien GmbH - Ihr Partner „Rund um die Immobilie“

Eltener Markt 15, 46446 Emmerich – Elten

Tel: (0049) 02828 – 92199

[info@ElsmannImmobilien.de](mailto:info@ElsmannImmobilien.de)

[www.ElsmannImmobilien.de](http://www.ElsmannImmobilien.de)

Geschäftsführer Rainer Elsmann – Eintragung beim Amtsgericht Kleve im Handelsregister B 3433



## **Allgemeine Geschäftsbedingungen zwischen Rainer Elsmann Immobilien GmbH ( Makler genannt ) und Kunde als Verbraucher**

### **§ 1 Weitergabeverbot**

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 weiter zu geben. 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 Provisionsätzen 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.



Rainer Elsmann Immobilien GmbH - Ihr Partner „Rund um die Immobilie“

Eltener Markt 15, 46446 Emmerich – Elten

Tel: (0049) 02828 – 92199

[info@ElsmannImmobilien.de](mailto:info@ElsmannImmobilien.de)

[www.ElsmannImmobilien.de](http://www.ElsmannImmobilien.de)

Geschäftsführer Rainer Elsmann – Eintragung beim Amtsgericht Kleve im Handelsregister B 3433





**Ihren Immobilienpartner am Ort erreichen Sie  
24 Stunden am Tag in 7 Tagen in der Woche:**

**Rainer Elsmann Immobilien GmbH**

Tel. 0049 (0) 2828 92199 oder [info@ElsmannImmobilien.de](mailto:info@ElsmannImmobilien.de)  
**oder besuchen Sie uns auf:** [www.ElsmannImmobilien.de](http://www.ElsmannImmobilien.de)



Rainer Elsmann Immobilien GmbH - Ihr Partner „Rund um die Immobilie“

Eltener Markt 15, 46446 Emmerich – Elten

Tel: (0049) 02828 – 92199

[info@ElsmannImmobilien.de](mailto:info@ElsmannImmobilien.de)

[www.ElsmannImmobilien.de](http://www.ElsmannImmobilien.de)

Geschäftsführer Rainer Elsmann – Eintragung beim Amtsgericht Kleve im Handelsregister B 3433

