

IHR ANSPRECHPARTNER

# Robin Böcker



Direktor Immobilienvertrieb

Immobilienkaufmann (IHK) · Selbstständiger Immobilienpartner

---

Mobil **0151 54228455**

E-Mail **[robin.boecker@db.com](mailto:robin.boecker@db.com)**

Web **[www.deutsche-bank-immobilien.de](http://www.deutsche-bank-immobilien.de)**

Deutsche Bank Immobilien GmbH  
DI Rhein/Berg. Land  
Am blauen Stein 5 · 46509 Xanten



OBJEKT- UND LAGEANALYSE

# Am Blauen Stein 5, 46509 Xanten

Einfamilienhaus

Erstellt am 16.06.2026 · Bildquelle: Google Street View

# AUF EINEN BLICK

BODENRICHTWERT

**220 €**

pro m<sup>2</sup> Grundstück

GRUNDSTÜCK

**798 m<sup>2</sup>**

amtlich (ALKIS)

WOHNHAUS

**164 m<sup>2</sup>**

Grundfläche

ALLE BAUTEN

**196 m<sup>2</sup>**

inkl. Nebengebäude

GRUNDSTEUER

**1529 €**

pro Jahr (geschätzt)

AUFFÄLLIGKEITEN

**keine**

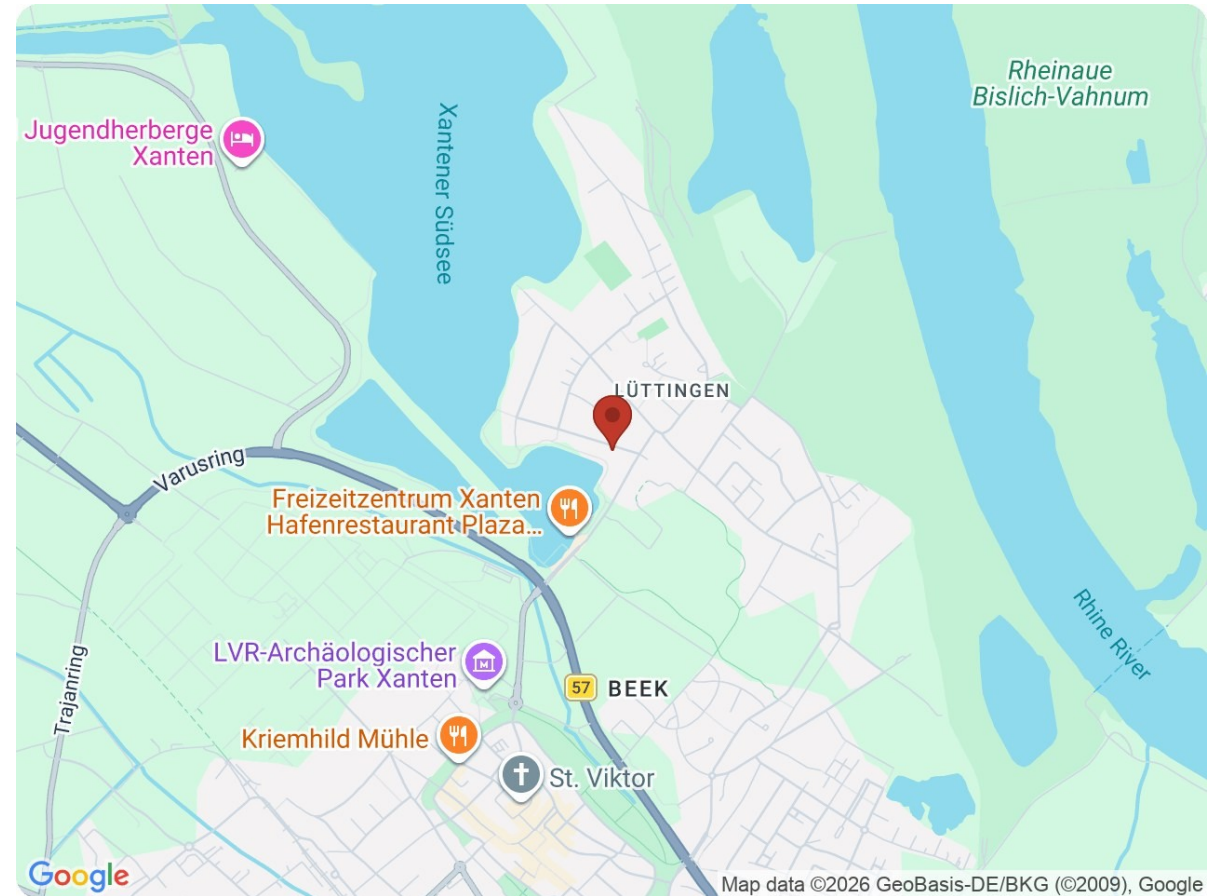
von 11 Lage-Kategorien geprüft

# ANSICHTEN

## NAHBEREICH



## UMGEBUNG



# LUFTBILD

NAHBEREICH



UMGEBUNG



# BODENRICHTWERT

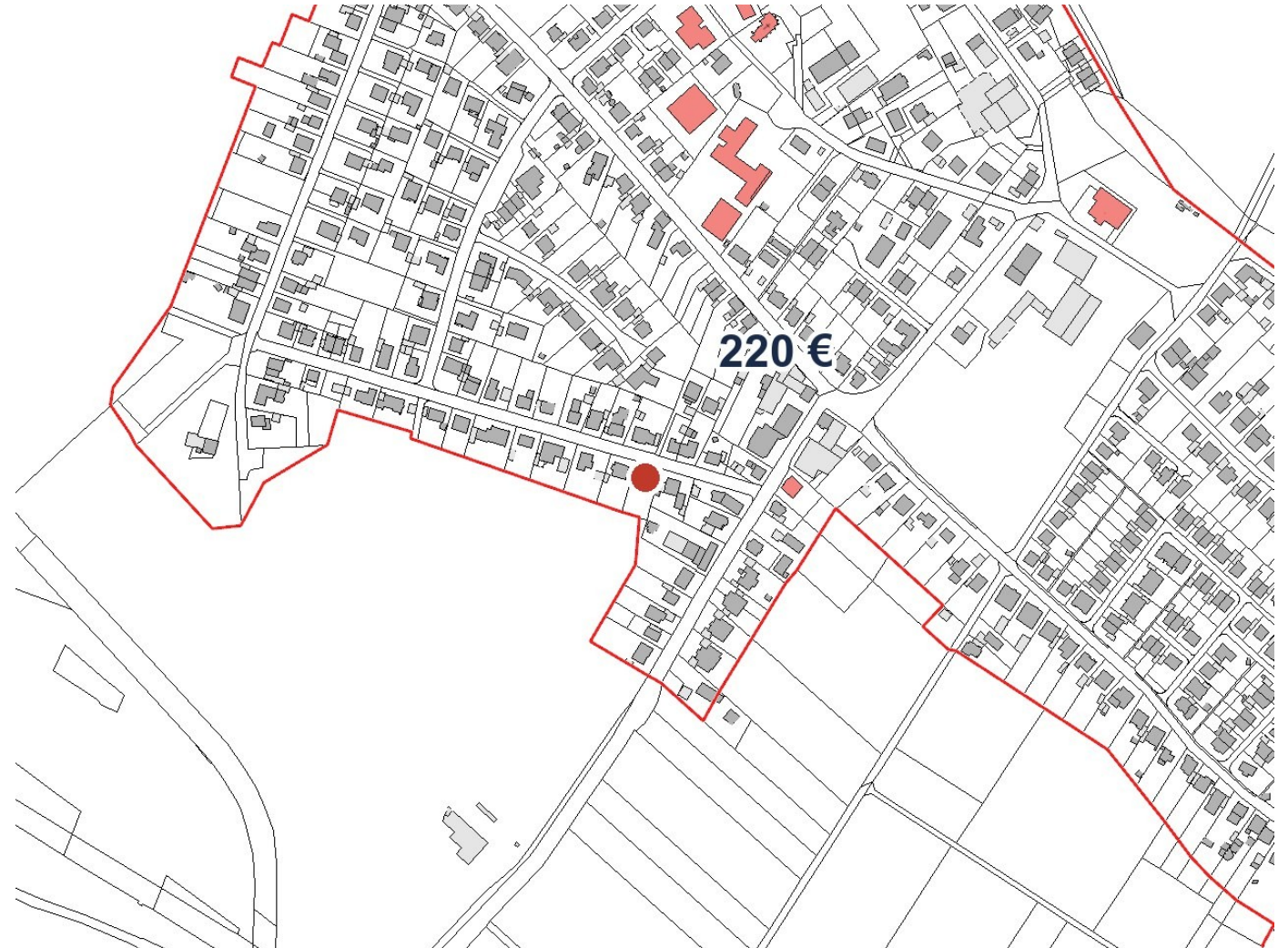
Bodenrichtwert

**220 €**

pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

Stichtag 01.01.2026

<b>Bauland-Status</b>	Baureifes Land
<b>Art der Nutzung</b>	Dorfgebiet
<b>Geschosse</b>	I-II
<b>Tiefe</b>	35 m
<b>Vorheriger Wert</b>	195 € (01.01.2022)



# IMMOBILIENRICHTWERT • MARKTINDIKATOR

Einfamilien-/Zweifamilienhäuser

# 2640 €

pro m<sup>2</sup> Wohnfläche

Stichtag 01.01.2025

## ECKDATEN DER ZONE

Bezugs-Baujahr	1982
Wohnflächen-Klasse	148 m <sup>2</sup>
Gebäudestandard	3



IDW-Dichtwertpunkte im Umfeld • ● = Objekt

Marktindikator — KEIN Verkehrswert. Standardisierte Annahmen (Baujahr, Wohnfläche, Standard); individuelle Bewertung erfolgt durch den Makler vor Ort.

# GRUNDSTÜCK



Grundstücksfläche (amtlich)

**798 m<sup>2</sup>**

laut Liegenschaftskataster

Flurstück	500
Flur	5
Gemarkung	Wardt
Flurstückskennzeichen	05334300500500_____

# BAUKÖRPER



Hauptgebäude

**164 m<sup>2</sup>**

Grundfläche, ohne Garage/Nebengebäude

Wohnhaus	164 m <sup>2</sup>
Garage	32 m <sup>2</sup>

# AMTLICHE LIEGENSCHAFTSAUSKUNFT

Bezirksregierung Köln



## WMS NW ALKIS - Flurstück

Das 'Flurstück' ist ein Teil der Erdoberfläche, der von einer im Liegenschaftskataster festgelegten Grenzlinie umschlossen und mit einer Nummer bezeichnet ist. Es ist die Buchungseinheit des Liegenschaftskatasters.

### Information zum Flurstück

<b>Flurstückskennzeichen:</b>	05334300500500 _____
<b>Gemarkung:</b>	Wardt
<b>Gemarkungskennzeichen:</b>	053343
<b>Flur:</b>	005
<b>Gemeinde:</b>	Xanten
<b>Gemeindekennzeichen:</b>	05170052
<b>Amtliche Fläche in m<sup>2</sup>:</b>	<b>798</b>
<b>Lagebezeichnung (verschlüsselt):</b>	Am Blauen Stein 5 (0517005234875)
<b>Tatsächliche Nutzung/m<sup>2</sup>:</b>	Wohnbaufläche / 798
<b>Aktualität des Flurstückes:</b>	2023-12-01



# GELÄNDEGEFÄLLE



## Gefälle

von Straße bis Grundstücksende

# 1.6 %

fällt nach hinten (SW)

<b>Einordnung</b>	eben
<b>Straßenseite (vorne)</b>	19.8 m ü. NN
<b>Hinteres Ende</b>	19.2 m ü. NN
<b>Höhenunterschied</b>	0.6 m
<b>Strecke</b>	35.3 m

# STEUERN & HEBESÄTZE

Hebesatz Grundsteuer B

# 995 %

in Xanten

## VERGLEICH MIT DURCHSCHNITT

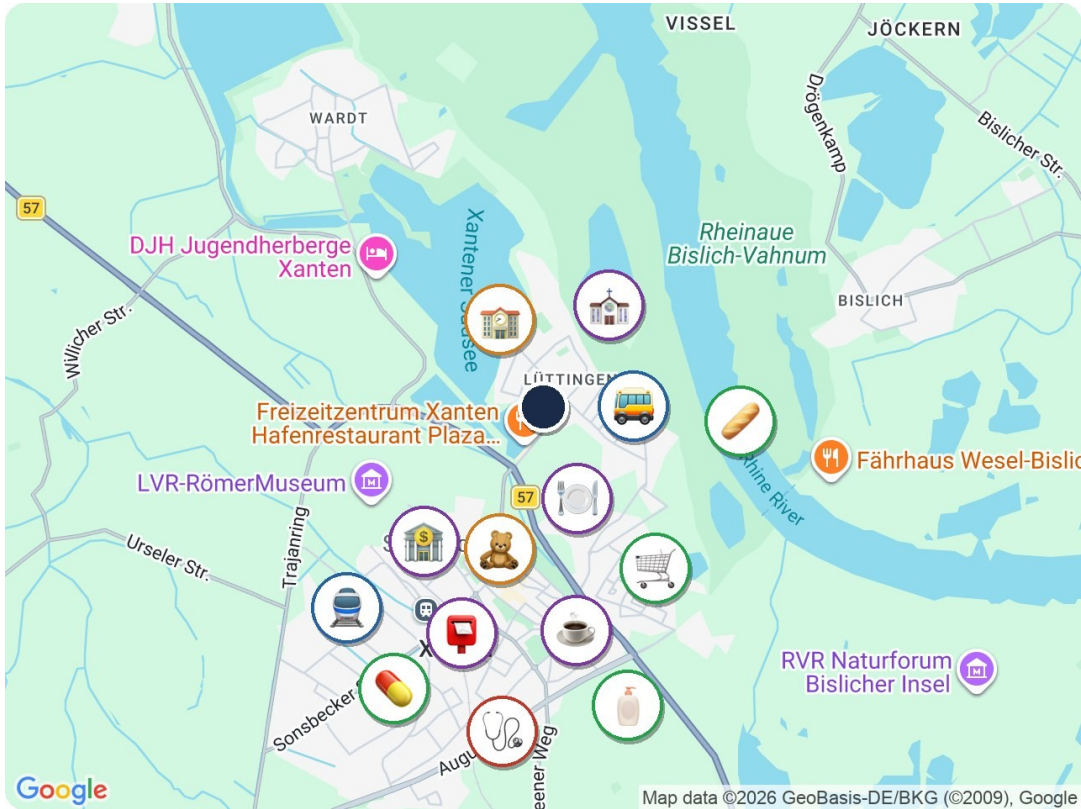
	Xanten	Nordrhein-Westfalen	Deutschland
Grundsteuer A	412 %	286 %	333 %
Grundsteuer B	995 %	595 %	487 %
Gewerbesteuer	495 %	466 %	409 %

## GRUNDSTEUER-SCHÄTZUNG (Bundesmodell, Wohnen)

Hinweis: Dies ist eine rein steuerliche Bewertungsgrundlage. Es ist KEIN Marktwert, KEIN Verkehrswert und KEIN Vermarktungspreis.

① Bodenwert	Bodenrichtwert 220 €/m <sup>2</sup> × Grundstück 798 m <sup>2</sup>	175.560 €
② Gebäudewert	angenommene Wohnfläche 247 m <sup>2</sup> (aus bebauter Fläche × Geschosse × 0,75) × 6 €/m <sup>2</sup> Pauschalmiete × 12 × Vervielf. 18	320.112 €
③ Grundsteuerwert	① Bodenwert + ② Gebäudewert	495.672 €
④ Jahres-Grundsteuer	③ Grundsteuerwert × Steuermesszahl 0,31 ‰ × Hebesatz B 995 %	≈ 1.529 € / Jahr

# UMGEBUNG



- A** 🍞 Bäckerei — 7×, ab 340 m
- B** 🛒 Supermarkt — 7×, ab 1,2 km
- C** 💊 Drogerie — 2×, ab 1,4 km
- D** 🏠 Apotheke — 4×, ab 1,3 km
- E** 🩺 Arzt — 5×, ab 1,3 km
- F** 🏥 Krankenhaus — 1×, ab 3,3 km
- G** 🎒 Schule — 7×, ab 248 m
- H** 🧸 Kindergarten — 3×, ab 1,1 km
- I** 🚌 Bushaltestelle — 17×, ab 105 m
- J** 🚂 Bahnhof — 2×, ab 1,6 km
- K** 🏛️ Kirche — 8×, ab 350 m
- L** 🏦 Bank — 4×, ab 1,4 km
- M** 📮 Post — 2×, ab 1,2 km
- N** 🍴 Restaurant — 23×, ab 302 m
- O** ☕ Café — 11×, ab 1,2 km

# KRITISCHE LAGEFAKTOREN

## RUHIGE LAGE

Keine relevanten Belastungen durch Verkehr, Industrie oder Energieinfrastruktur im direkten Umfeld festgestellt.

Die Lage im Xantener Ortsteil Lüttingen ist von Verkehrslärm und technischer Infrastruktur weitgehend ungestört. Der Varusring als nächste Bundesstraße verläuft in ca. 469 m Entfernung — außerhalb des relevanten Schwellradius von 200 m. Autobahnen, Autobahnzubringer und Bahnstrecken sind im Umfeld bis 1.500 m nicht erfasst; ein Verkehrsflughafen liegt mit dem Flughafen Weeze/Niederrhein in gut 23 km.

Ein Kraftwerk befindet sich in ca. 961 m (Schwelle: 500 m) und die Kläranlage Xanten-Lüttingen in ca. 1.051 m (Schwelle: 800 m) — beide außerhalb der Bewertungsschwellen, aber für eine vollständige Lagebeschreibung zu nennen. Hochspannungsleitungen und Umspannwerke sind im Suchradius nicht erfasst.

### LAGERUHE-CHECK

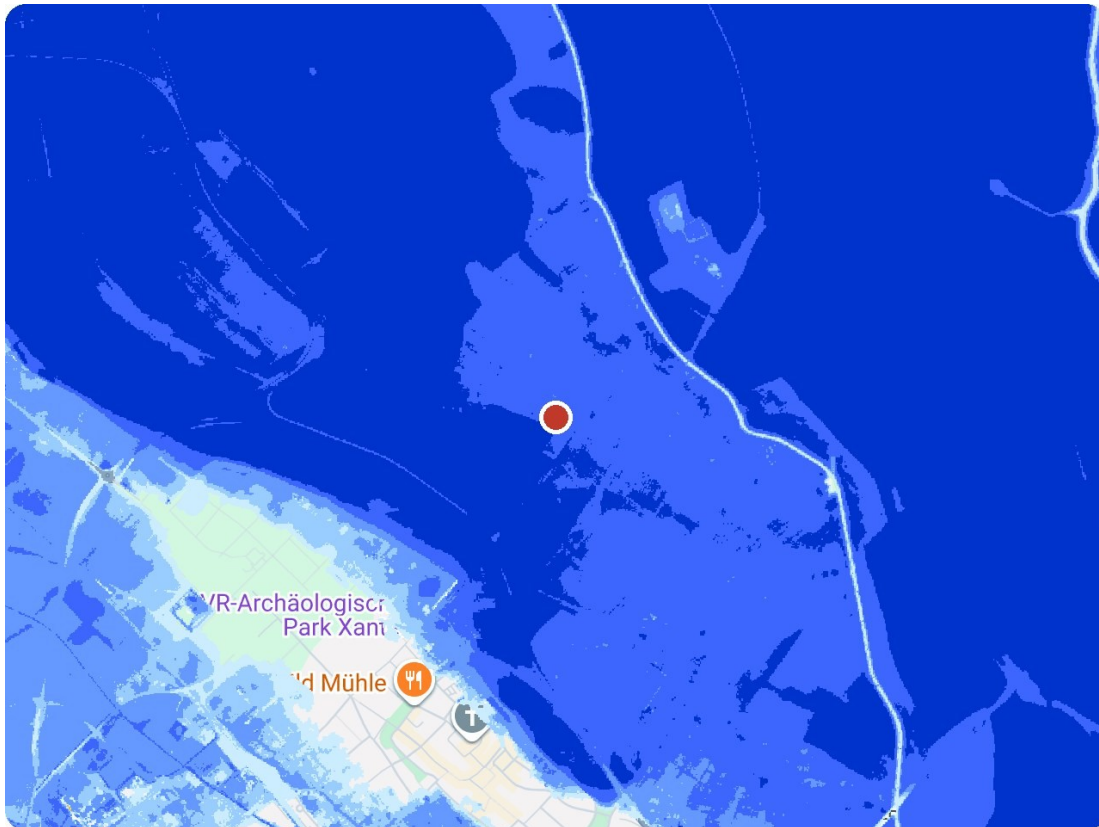
✓		Autobahn	—
✓		Autobahnzubringer	—
✓		Bundesstraße	469 m
✓		Bahnstrecke	—
✓		S-/U-Bahnlinie	—
✓		Flughafen	—
✓		Hochspannungsleitung	—
✓		Umspannwerk	—
✓		Kraftwerk	961 m
✓		Kläranlage	1,1 km
✓		Industriegebiet	1,1 km

✓ = außerhalb Schwellradius · ● = innerhalb (prüfen)

# HOCHWASSERGEFAHR

## Nur im Extremereignis betroffen

Die Adresse liegt nur im Bereich sehr seltener Extremhochwasser (HQextrem, deutlich seltener als alle 100 Jahre).



### GEFAHRENZONEN-CHECK

- ✓ **Häufige Hochwasser**  
in den letzten 5-10 Jahren nicht erfasst
- ✓ **Hundertjährige Hochwasser**  
nicht im hundertjährigen Bereich
- **Extreme Hochwasser**  
betroffen — 2.660002

✓ = sicher · ● = im Gefahrenbereich (bitte vor Ort prüfen)

# UMGEBUNGSLÄRM

## Keine relevanten Lärmquellen erfasst



### LÄRM-QUELLEN

- ✓ Straßenverkehr  
—
- ✓ Schiene (Bundesbahn)  
—
- ✓ Schiene (sonstige)  
—
- ✓ Fluglärm  
—
- ✓ Industrie / Gewerbe  
—

✓ = nicht relevant · ● = Pegel erfasst

## Verfügbarkeit live prüfen

### ABLAUF IM TERMIN

1. QR-Code mit dem Smartphone scannen (Kamera-App genügt) oder den Link in der Mail öffnen.
2. Im Breitbandatlas der Bundesnetzagentur die Objekt-Adresse eintragen.
3. Tabelle zeigt die maximal verfügbaren Bandbreiten pro Anschlussart (Glasfaser FTTH/FTTB, Kabel, VDSL, Mobilfunk).
4. Hinweis: angezeigt wird die maximale technische Verfügbarkeit. Tatsächlich verfügbare Tarife klärt der Eigentümer mit dem jeweiligen Anbieter.

### QR-CODE BREITBANDATLAS



Mit der Smartphone-Kamera scannen

[breitbandatlas.de](https://breitbandatlas.de)

# LAGEBESCHREIBUNG

## Xanten • ca. 21.186 Einw.

Ortsteil Lüttingen

Die Immobilie liegt im Ortsteil Lüttingen der Stadt Xanten (ca. 21.186 Einwohner) am Niederrhein. Xanten ist als historisch gewachsene Kleinstadt mit eigenem Bahnhof, Krankenhaus und breitem Schulangebot ein Versorgungszentrum der Region.

Das direkte Wohnumfeld zeigt eine solide Familieninfrastruktur: Eine Schule ist in ca. 248 m erreichbar, insgesamt 7 Schulen liegen im 3-km-Radius. Drei Kindergärten sind im Umkreis von 2,5 km erfasst, ein Spielplatz in ca. 225 m Entfernung. Die Nahversorgung ist gut aufgestellt — sieben Bäckereien im 2-km-Radius, die nächste in ca. 340 m, dazu 7 Supermärkte, 4 Apotheken und 5 Arztpraxen im weiteren Umfeld. Mit 23 Restaurants und 11 Cafés im Umkreis ist auch die gastronomische Dichte bemerkenswert.

Natur und Freizeitangebote sind fußläufig erreichbar: Der Prekkesee liegt in ca. 520 m, ein Park in ca. 512 m, Wald in ca. 682 m — dazu die Sportanlage des SSV Lüttingen in ca. 587 m. Das Strandbad ist in knapp 2 km erreichbar, das Naturschutzgebiet Rheinaue Bislich-Vahnum in ca. 1,9 km. Die ÖPNV-Anbindung ist mit einer Bushaltestelle in ca. 105 m und dem Bahnhof Xanten in ca. 1,65 km gut gegeben.

### LAGE-ÜBERBLICK

#### FAMILIE

Kindergarten	1,1 km
1× Schule	248 m
Spielplatz	225 m

#### VERSORGUNG

1× Bäckerei	340 m
Supermarkt	1,2 km
Apotheke	1,3 km

#### NATUR & ERHOLUNG

Wald	682 m
Park	512 m
Prekkesee	520 m

#### ANBINDUNG

Bushaltestelle	105 m
Bf Xanten	1,6 km

VIELEN DANK

# Wir freuen uns auf das Gespräch.

Diese Unterlage dient als Vorbereitung. Die individuelle Markteinschätzung und Vermarktungsstrategie besprechen wir vor Ort.



## Robin Böcker

Direktor Immobilienvertrieb

Mobil **0151 54228455**

E-Mail **[robin.boecker@db.com](mailto:robin.boecker@db.com)**