



IHR ANSPRECHPARTNER

Robin Böcker

015154228455

robin1987@me.com



OBJEKT- UND LAGEANALYSE

Am Blauen Stein 5, 46509 Xanten

Einfamilienhaus

Erstellt am 27.06.2026 · Bildquelle: Google Street View / Luftbild

AUF EINEN BLICK

Kennzahlen im Überblick

Bodenrichtwert

220 €

pro m² Grundstück

Grundstück

798 m²

amtlich (ALKIS)

Wohnhaus

164 m²

Grundfläche

Alle Bauten

195 m²

inkl. Nebengebäude

Grundsteuer

1529 €

pro Jahr (geschätzt)

Auffälligkeiten

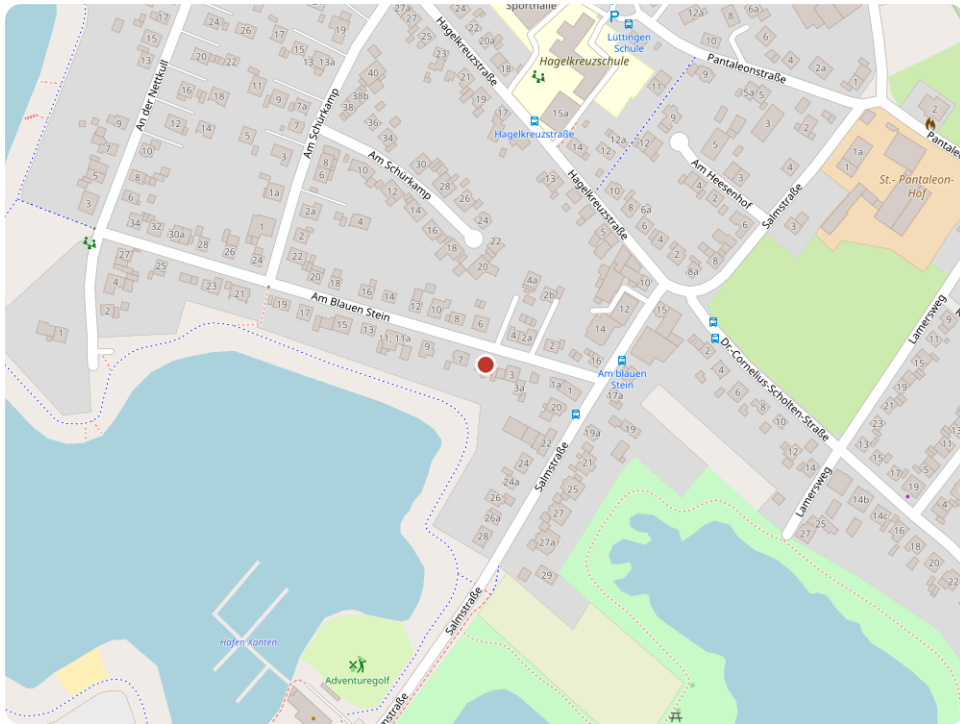
keine

von 11 Lage-Kategorien geprüft

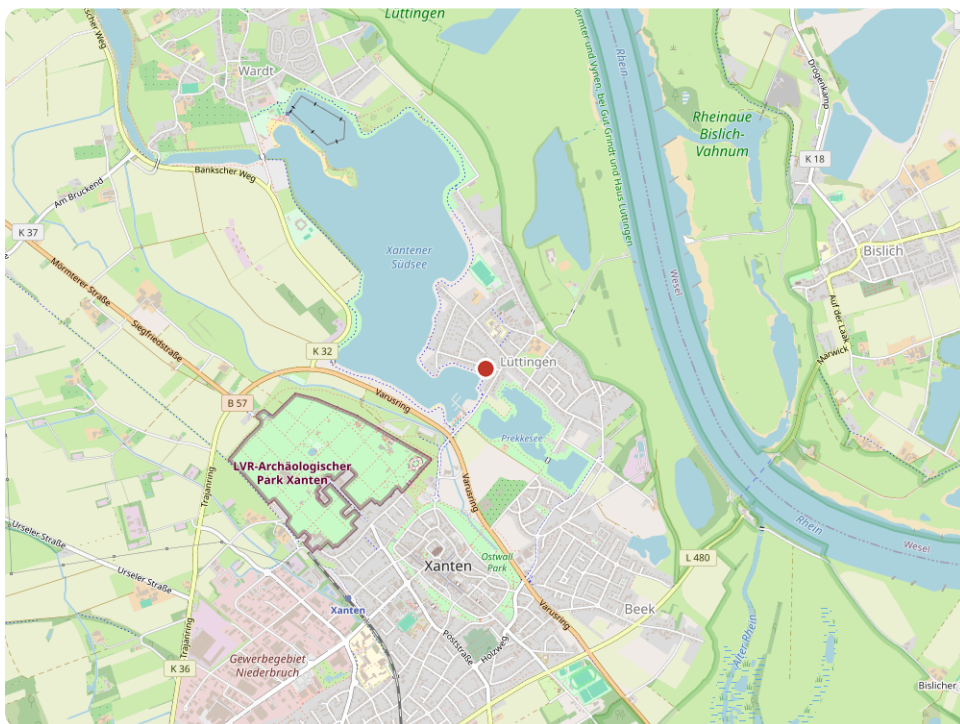
ANSICHTEN

Nahbereich und Umgebung

NAHBEREICH



UMGEBUNG

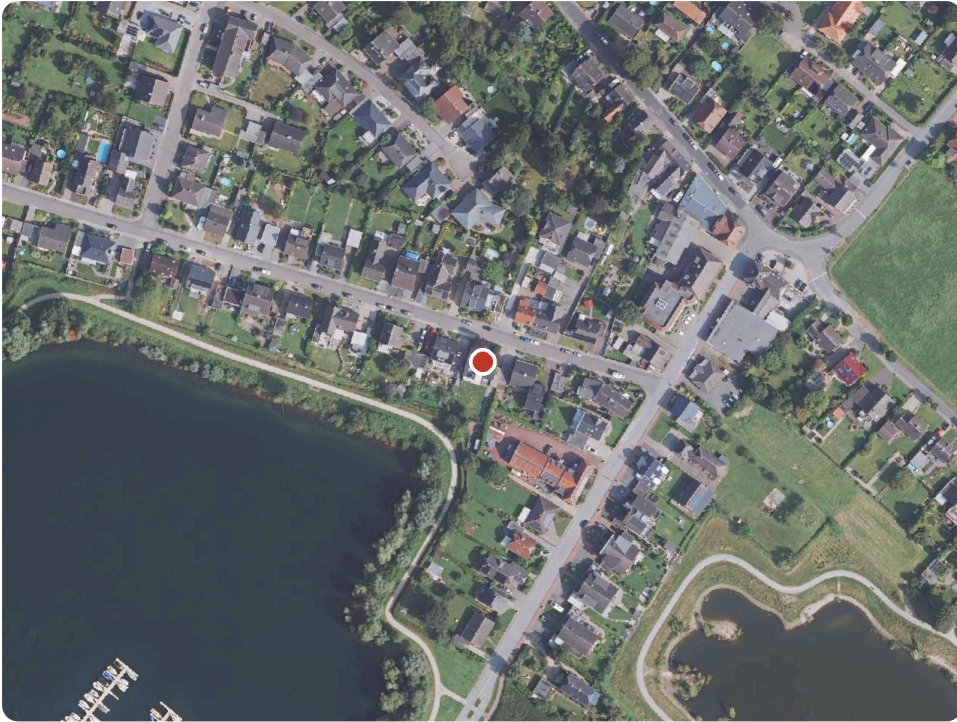


Kartendaten © Google Maps

LUFTBILD

Aus der Vogelperspektive

Nahbereich



Umgebung



Bildquelle: Google Maps

BODENRICHTWERT

Wert pro Quadratmeter Grundstück

Bodenrichtwert

220 €

pro m² Grundstücksfläche

Stichtag 01.01.2026

Bauland-Status

Baureifes Land

Art der Nutzung

Dorfgebiet

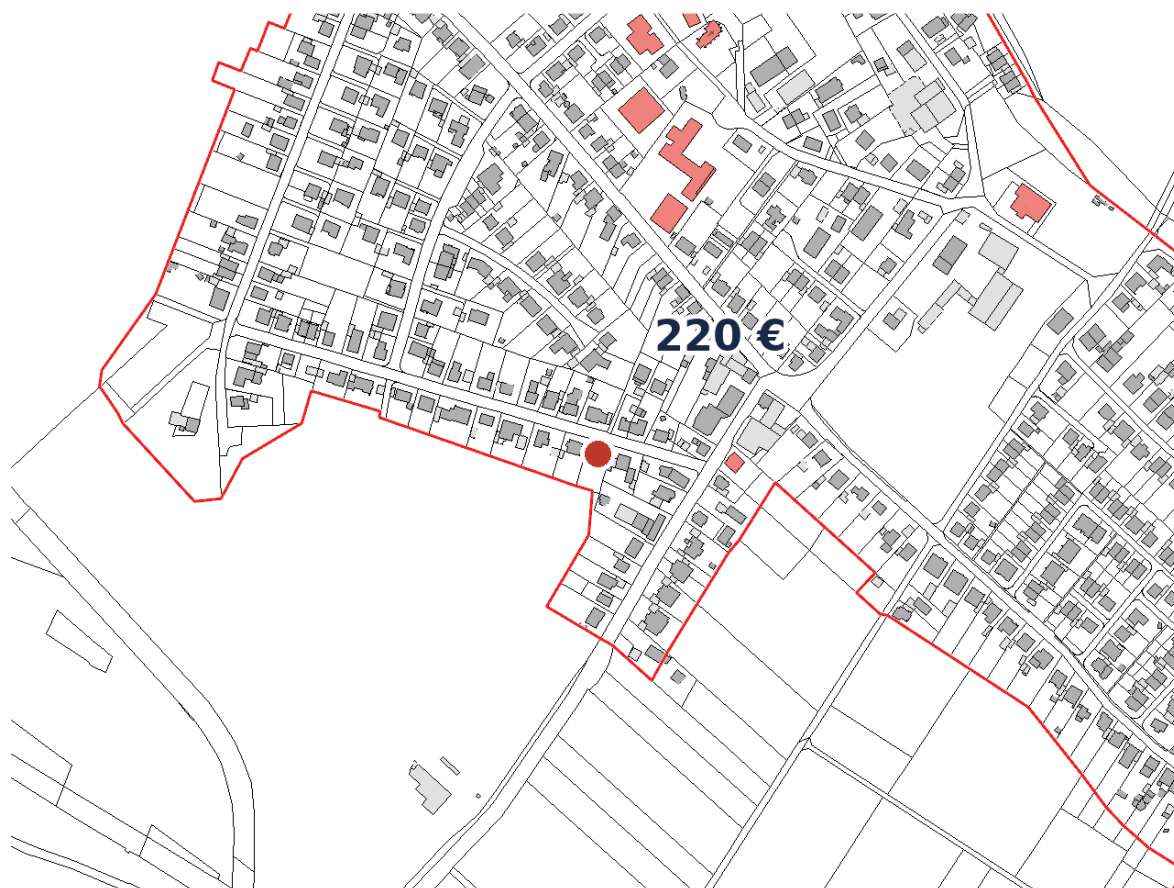
Geschosse

I-II

Tiefe

35 m

Bodenrichtwert-Verlauf



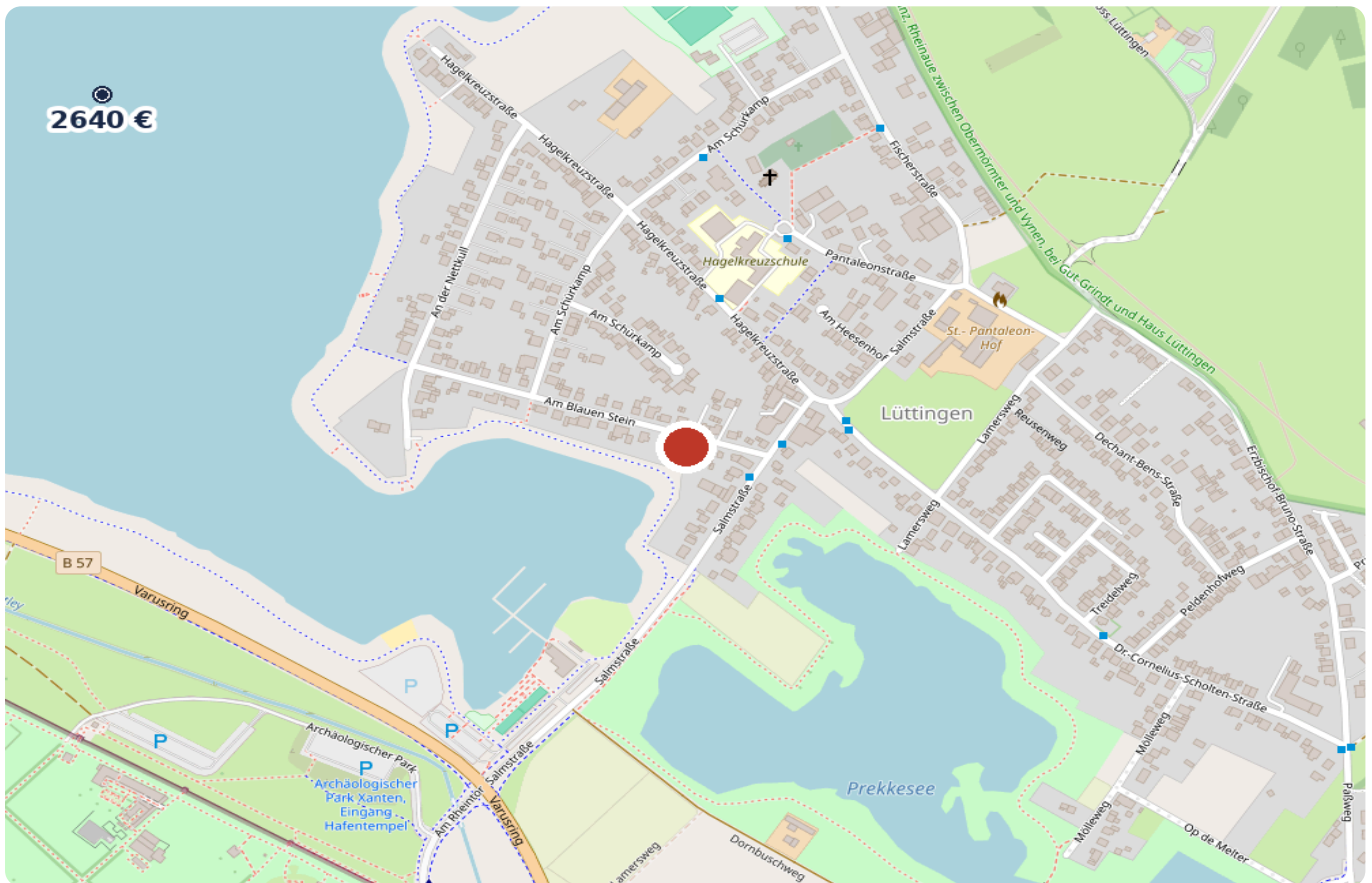
IMMOBILIENRICHTWERT (BORIS-NRW) Marktindikator pro m² Wohnfläche

Einfamilien-/Zweifamilienhäuser

2640 €

pro m² Wohnfläche
Stichtag 01.01.2025

Bezugs-Baujahr	1982
Wohnflächen-Klasse	148 m ²
Gebäudestandard	3



IRW-Richtwertpunkte im Umfeld · ● = Objekt

Marktindikator, kein Verkehrswert. Der Immobilienrichtwert beschreibt typische Marktpreise für die Lage und Objektkategorie unter standardisierten Annahmen (Baujahr, Wohnfläche, Standard). Die individuelle Bewertung der konkreten Immobilie erfolgt durch den Makler vor Ort.

GRUNDSTÜCK

Flurstück und Kantenlängen



Grundstücksfläche (amtlich)

798 m²

laut Liegenschaftskataster

Flurstück	500
Flur	5
Gemarkung	Wardt
Flurstückskennzeichen	05334300500500_____

Maße = Kantenlängen des Flurstücks · Quelle: ALKIS / Geobasis NRW

BAUKÖRPER

Gebäude auf dem Grundstück



Hauptgebäude

164 m²

Grundfläche, ohne Garage/Nebengebäude

Wohnhaus

164 m²

Garage

31 m²

Flächen je Gebäude aus dem Liegenschaftskataster · Quelle: ALKIS / Geobasis NRW

Sachdatenblatt & Liegenschaftskarte mit Flurstücksgrenzen

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

Flurstückskennzeichen:	05334300500500_____
Gemarkung:	Wardt
Gemarkungskennzeichen:	053343
Flur:	005
Gemeinde:	Xanten
Gemeindekennzeichen:	05170052
Amtliche Fläche in m²:	798
Lagebezeichnung (verschlüsselt):	Am Blauen Stein 5 (0517005234875)
Tatsächliche Nutzung/m²:	Wohnbaufläche / 798
Aktualität des Flurstückes:	2023-12-01



Luftbild: Geobasis NRW (DOP) · Flurstückslinien: ALKIS (Gelb-Style)

Grundsteuer im Vergleich

Hebesatz Grundsteuer B

995 %

in Xanten

VERGLEICH MIT DURCHSCHNITT

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

GRUNDSTEUER-SCHÄTZUNG (Bundesmodell, Wohnen)

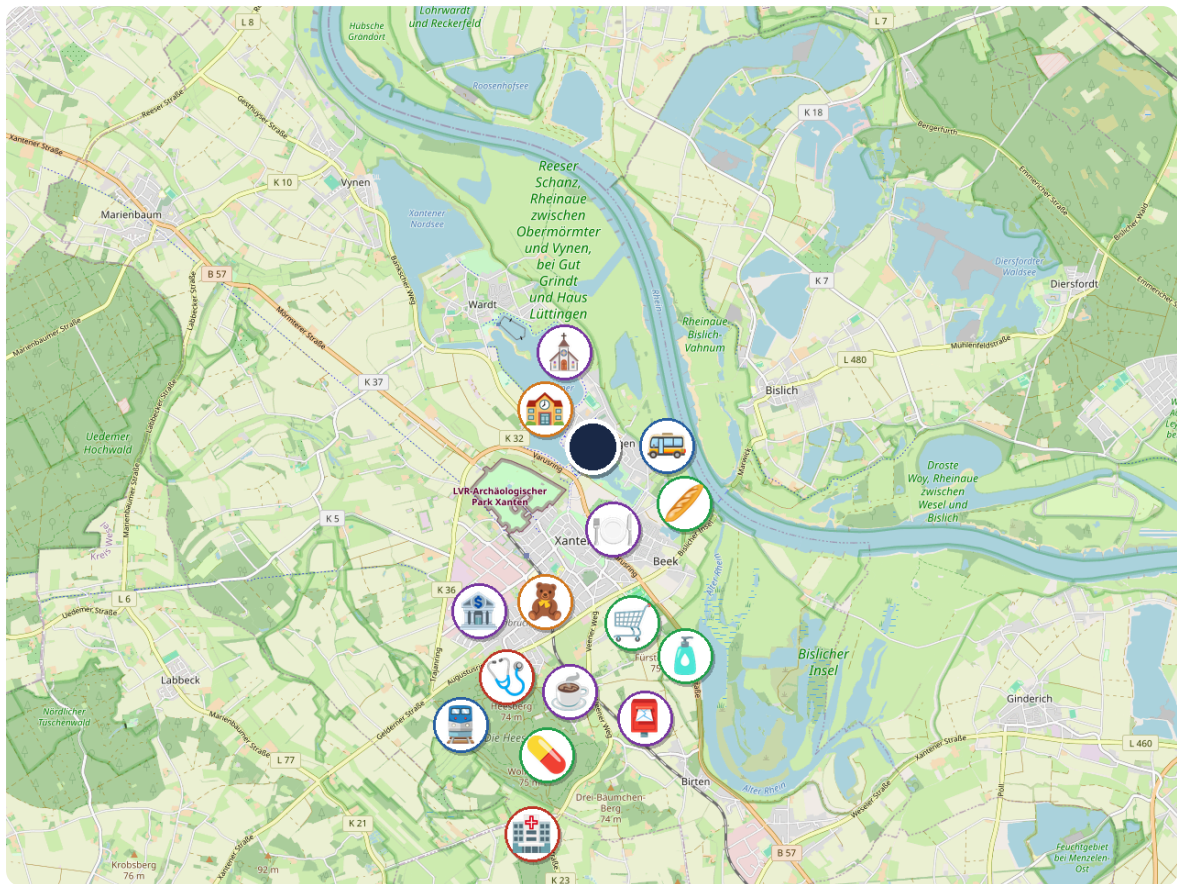
Hinweis: Dies ist eine rein steuerliche Bewertungsgrundlage. Es ist KEIN Marktwert, KEIN Verkehrswert und KEIN Vermarktungspreis.

① Bodenwert	Bodenrichtwert 220 €/m ² × Grundstück 798 m ²	175.560 €
② Gebäudewert	angenommene Wohnfläche 247 m ² (aus bebauter Fläche × Geschosse × 0,75) × 6 €/m ² × 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

Hebesätze: Statistikportal / Statistische Ämter (Stand 31.12.2022 · Xanten: 16.06.2026). Schätzung als Größenordnung; weicht ohne individuelle Bewertungsfaktoren (Mietniveaustufe, Restnutzungsdauer, etc.) vom Steuerbescheid ab.

UMGEBUNG

Was in der Nähe ist



A 🍞 Bäckerei — 7×, ab 340 m

C 💧 Drogerie — 2×, ab 1,4 km

E 🩺 Arzt — 5×, ab 1,3 km

G 🏫 Schule — 7×, ab 248 m

I 🚌 Bushaltestelle — 17×, ab 105 m

K 🏛️ Kirche — 8×, ab 350 m

M 📮 Post — 2×, ab 1,2 km

O ☕ Café — 11×, ab 1,2 km

B 🛒 Supermarkt — 7×, ab 1,2 km

D 💊 Apotheke — 4×, ab 1,3 km

F 🏥 Krankenhaus — 1×, ab 3,3 km

H 🧸 Kindergarten — 3×, ab 1,1 km

J 🚆 Bahnhof — 2×, ab 1,6 km

L 🏦 Bank — 4×, ab 1,4 km

N 🍴 Restaurant — 23×, ab 302 m

Markierungen: nächstgelegene Einrichtung je Kategorie · Quelle: OpenStreetMap

KRITISCHE LAGEFAKTOREN

RUHIGE LAGE

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

Die Lage des Einfamilienhauses in Xanten-Lüttingen ist von den typischen Lärmquellen weitgehend unbelastet. Weder Autobahn noch Autobahnzubringer, Bahnstrecke oder Flugrouten sind im Umfeld erfasst — entsprechende Emissionen sind daher nicht zu erwarten. Der Varusring als nächste Bundesstraße liegt mit 469 m deutlich außerhalb des Schwellradius von 200 m.

Ein Kraftwerk ist in ca. 961 m Entfernung erfasst, liegt damit aber klar außerhalb der Beurteilungsschwelle von 500 m. Die Kläranlage Xanten-Lüttingen befindet sich in gut 1 km Abstand — auch hier ist die Schwelle von 800 m nicht unterschritten. Hochspannungsleitungen oder Umspannwerke sind im relevanten Suchradius nicht vorhanden.

Insgesamt liefert der Lageruhe-Check keine Auffälligkeiten im Schwellbereich. Die genannten Einrichtungen sollten dennoch im Kundengespräch transparent kommuniziert werden, insbesondere wenn Käufer explizit nach Emissionsfreiheit fragen.

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)

Verfügbarkeit live prüfen

ABLAUF IM TERMIN

1. QR-Code mit dem Smartphone scannen (Kamera-App genügt) oder den Link unten 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 buchbare Tarife klärt der Eigentümer mit dem jeweiligen Anbieter.

[Breitbandatlas öffnen](#) →

QR-CODE



Mit der Smartphone-Kamera scannen
breitbandatlas.de

Xanten

ca. 21.186 Einw. · Ortsteil Lüttingen

Das Einfamilienhaus liegt im Xantener Ortsteil Lüttingen, einer eigenständigen Ortslage der Römerstadt Xanten mit rund 21.200 Einwohnern am Niederrhein. Xanten verfügt als Mittelzentrum über ein breites Versorgungsangebot mit Bahnhof, Krankenhaus und vielfältiger Infrastruktur, die vom Ortsteil Lüttingen gut erreichbar ist.

Das unmittelbare Umfeld zeigt eine familien- und versorgungsnahe Struktur: Eine Schule ist in ca. 250 m erreichbar, drei Kindergärten liegen im Umkreis von 2,5 km, ein Spielplatz in 225 m Entfernung. Die Nahversorgung ist solide aufgestellt — sieben Bäckereien im 2-km-Radius mit der nächsten in 340 m, sieben Supermärkte sowie vier Apotheken und fünf Arztpraxen im erreichbaren Umfeld. Mit 23 Restaurants und 11 Cafés in der näheren Umgebung ist auch die Gastronomiedichte bemerkenswert.

Natur und Freizeit sind fußläufig präsent: Der Prekkesee liegt in ca. 520 m, ein Park in 512 m, der nächste Wald in 682 m — dazu das Naturschutzgebiet Rheinaue Bislich-Vahnum in knapp 2 km. Die ÖPNV-Anbindung ist mit 17 Bushaltestellen im 1,5-km-Radius und der nächsten in 105 m sowie dem Bahnhof Xanten in 1,65 km gut ausgebaut. Der Flughafen Weeze/Niederrhein liegt in ca. 23 km.

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

Mobil 015154228455

E-Mail robin1987@me.com

Hinweis: Diese Unterlage wurde automatisiert auf Basis öffentlicher und amtlicher Datenquellen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Gewähr übernommen; eine Haftung ist insoweit ausgeschlossen. Die Unterlage stellt keine Verkehrswertermittlung, kein Wertgutachten und keine Rechts- oder Steuerberatung dar. Maßgeblich sind allein die jeweiligen amtlichen Quellen. Stand: 27.06.2026.