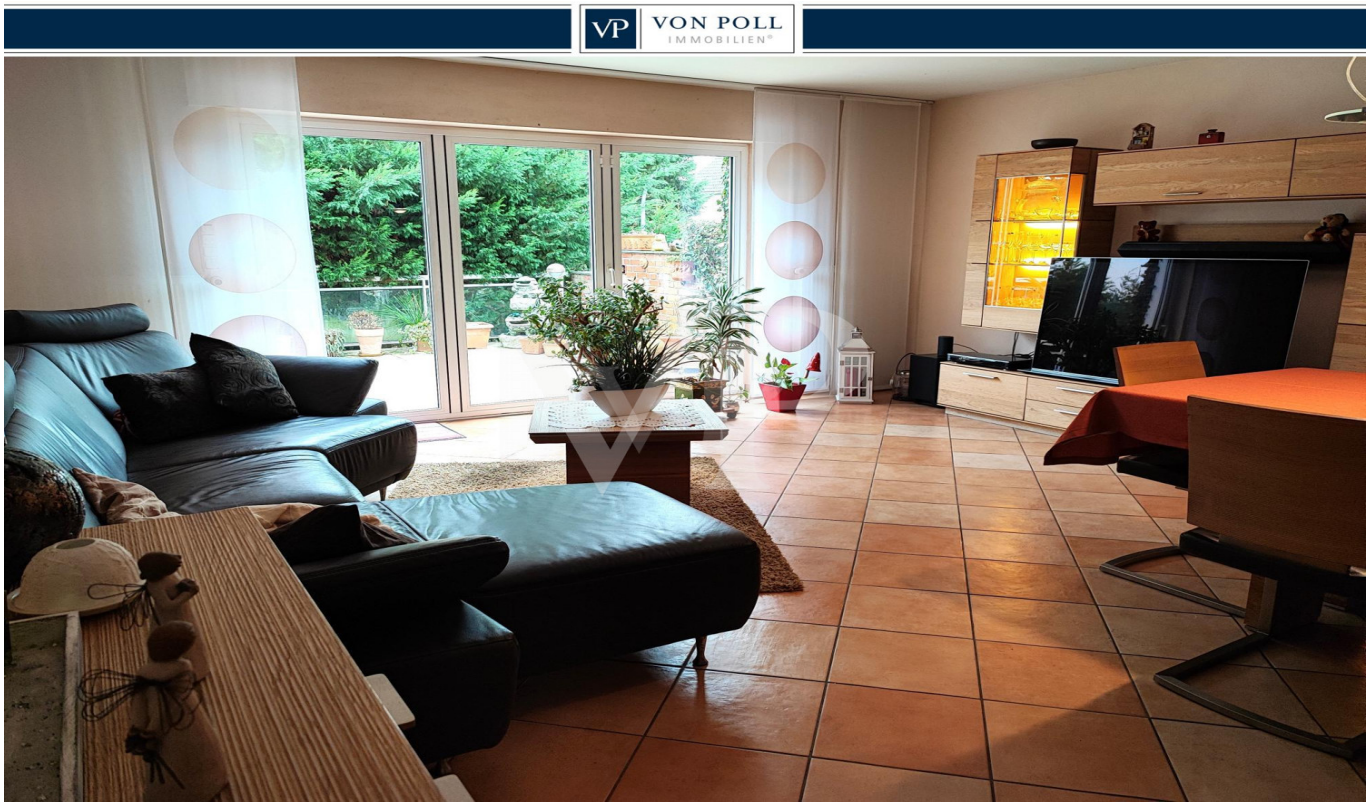
Rheinberg

Haus im Haus: renovierte ETW in bevorzugter zentraler Lage von Rheinberg

Objektnummer: 24452001



KAUFPREIS: 198.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 93,21 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 24452001 - 47495 Rheinberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24452001 - 47495 Rheinberg

Auf einen Blick

Objektnummer	24452001
Wohnfläche	ca. 93,21 m²
Dachform	Satteldach
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	198.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

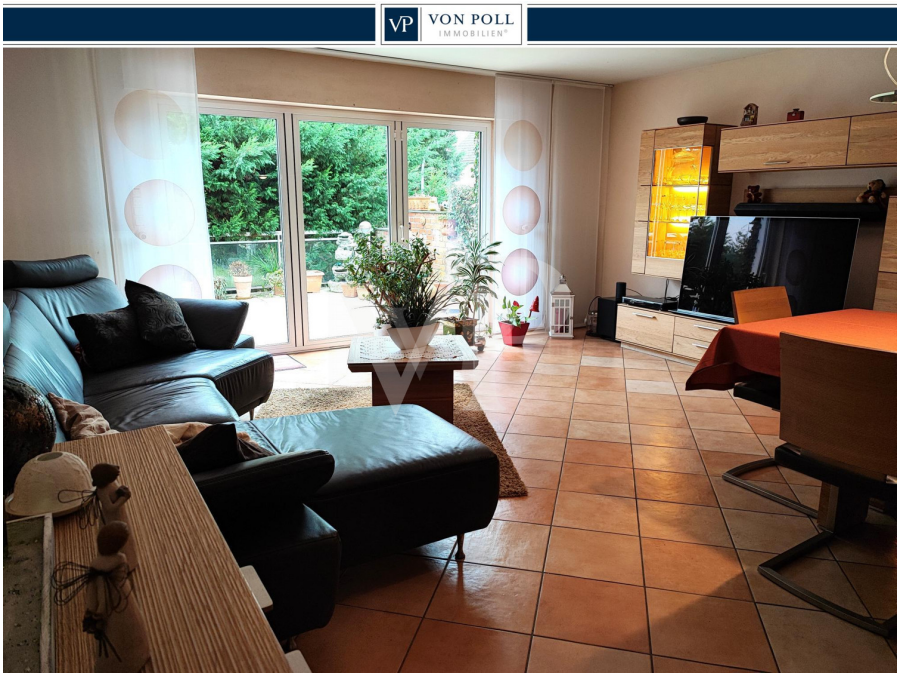
Objektnummer: 24452001 - 47495 Rheinberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	154.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.05.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 24452001 - 47495 Rheinberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24452001 - 47495 Rheinberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24452001 - 47495 Rheinberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24452001 - 47495 Rheinberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24452001 - 47495 Rheinberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24452001 - 47495 Rheinberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24452001 - 47495 Rheinberg

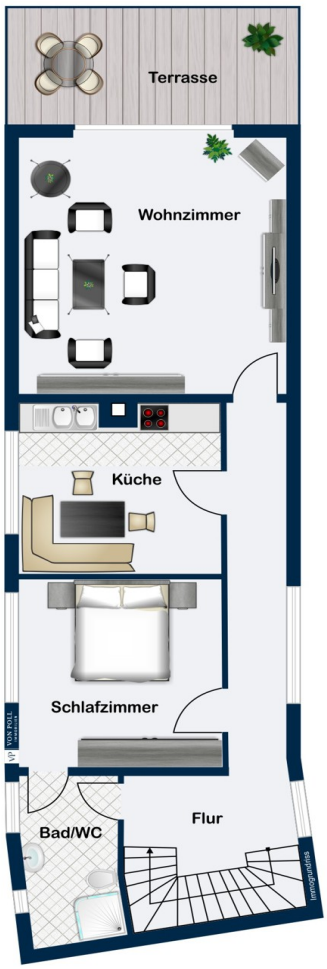
Die Immobilie

Objektnummer: 24452001 - 47495 Rheinberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24452001 - 47495 Rheinberg

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24452001 - 47495 Rheinberg

Ein erster Eindruck

Angeboten wird eine ETW in einer bevorzugten Wohngegend. Diese wurde 1968 in einem Anbau auf einem insgesamt 672 m² großem Grundstück errichtet. Das Hauptgebäude stammt aus dem Jahr 1952. Die Wohnfläche beträgt insgesamt 93 m² mit eigenem Zugang. Im Erdgeschoss finden Sie eine Gewerbeeinheit, in welcher ein Gastronomiebetrieb gemietet hat. Die angebotene Wohnung erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss. Das Obergeschoss erreichen Sie über eine massive Treppe und betreten eine helle Diele. Von dieser ausgehend finden Sie das große Schlafzimmer, das Tageslichtbad, die Küche mit schöner Einbauküche und geradezu das großzügige Wohn- und Esszimmer mit drehbarem Kamin. Eine große Fensterfront gibt dem Wohnzimmer etwas Besonderes ebenso wie der große Freisitz über der großen Garage, der aus diesem Raum erreichbar ist. Über eine innenliegende Holztreppe gelangen Sie in das Dachgeschoss mit zwei (Wirtschafts-) Räumen und einer eingebauten Holz-Sitzsauna mit Fronteinstieg. Die beiden zuerst genannten Räume können ohne weiteres als Hobby- oder Freizeiträume genutzt werden. Die große Garage mit elektrischem Rolltor und einer Deckenhöhe von ca. 4 Metern lässt u.a. das Unterstellen eines Wohnmobils zu. Ein dazugehöriger Kellerraum im Hauptgebäude vervollständigt dieses attraktive Angebot. Die Immobilie wurde permanent renoviert und saniert und ist aus diesem Grund in einem guten Zustand. Sie bekommen eine Wohnung mit guter Ausstattung und der Option, gleich einziehen zu können in einem hellen, angenehmen Wohnambiente.

Objektnummer: 24452001 - 47495 Rheinberg

Ausstattung und Details

Diese Immobilie weist folgende Ausstattungsmerkmale auf:
- 672 m² Gesamtgrundstück
- heller, lichtdurchfluteter Ess-/Wohnbereich mit Kamin
- Küche mit Einbauschränken
- Tageslichtbad mit Dusche
- Schlafzimmer mit Klimaanlage
- dreifach verglaste Kunststofffenster mit tlw. elektrischen Rollläden
- Freisitz (Größe ca. 22 m²)
- Gas-Zentralheizung von 2000
- drehbarer Kamin im Wohnzimmer aus dem Jahre 2010
- Böden sind mit Fliesen oder Echtholzdielen verlegt
- komplett ausgebautes Dachgeschoss mit zwei Räumen
- Sauna
- hochwertige Sanierung mit Lehmputz
- Garage inkl. elektrischem Rolltor mit Platz für ein Wohnmobil
- Gartenanteil

Objektnummer: 24452001 - 47495 Rheinberg

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in Rheinberg – eine Stadt am unteren Niederrhein an der Grenze zum Ruhrgebiet mit über 31.000 Einwohnern. Die ehemalige Zoll- und Festungsstadt lädt mit ihren sehenswerten historischen Baudenkmälern zum Spazieren ein und das vielfältige kulturelle Leben, die Niederrhein-Messe, der TerraZoo mit seinen Reptilien sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege, wie der bekannten Niederrheinroute, zeichnen diese Stadt ebenfalls aus. Dazu kommt der Stadtteil Orsoy mit seinem mittelalterlichen Ortskern, der anziehenden Rheinpromenade mit Schiffsanleger und Resten der Stadtbefestigung. Die Stadt Rheinberg liegt verkehrsgünstig in der Nähe der Kreisstadt Wesel, Moers und Duisburg. Im Nordosten wird das Stadtgebiet durch den Rhein begrenzt, welcher die Grundlage verschiedener Naturschutzgebiete bildet. Auch der wunderschöne Stadtpark ist sehenswert: die erste städtische Grünanlage Rheinbergs, die auf das Jahr 1790 zurückgeht. Vom Rheinberger Bahnhof aus gelangen Sie unter anderem zu den Städten Duisburg, Xanten und Moers. Darüber hinaus fahren Buslinien nach Wesel, Alpen und Kamp-Lintfort. Auch ist Rheinberg an die Bundesautobahnen A42 und A57 sowie an das Fernstraßennetz angebunden.

Objektnummer: 24452001 - 47495 Rheinberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 154.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist E. Bitte beachten Sie, dass Ihnen die Adresse der Immobilie nur nach Nennung Ihrer vollständigen Kontaktdaten über das Internet übermittelt werden kann. Vielen Dank für Ihr Verständnis! Nach Bekanntgabe Ihrer Daten erhalten Sie die Adresse in dem Ihnen zugesandten Exposee. Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer. Hierfür kann trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr und Haftung geleistet werden. Die Informationen werden bei Bedarf korrigiert. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Haben Sie bereits eine Finanzierung für Ihre Traumimmobilie? VON POLL FINANCE ist Ihr zuverlässiger und kompetenter Partner für die passende Immobilienfinanzierung. Wir unterbreiten Ihnen gerne ein maßgeschneidertes Finanzierungsangebot, welches genau auf Ihre Bedürfnisse eingeht. Sprechen Sie uns an, unsere Baufinanzierungsspezialisten beraten Sie gerne. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen finden Sie in unserem Exposee.

Objektnummer: 24452001 - 47495 Rheinberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ramona Wanitzek-Reiter

Busmannstraße 28 Geldern
E-Mail: geldern@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com