

Rheinberg

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

**CODICE OGGETTO: 24452001**



**PREZZO D'ACQUISTO: 198.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 93,21 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

CODICE OGGETTO: 24452001 - 47495 Rheinberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24452001 - 47495 Rheinberg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24452001
Superficie netta	ca. 93,21 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Piano	1
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1968
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	198.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24452001 - 47495 Rheinberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	154.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.05.2034	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2006

CODICE OGGETTO: 24452001 - 47495 Rheinberg

## La proprietà



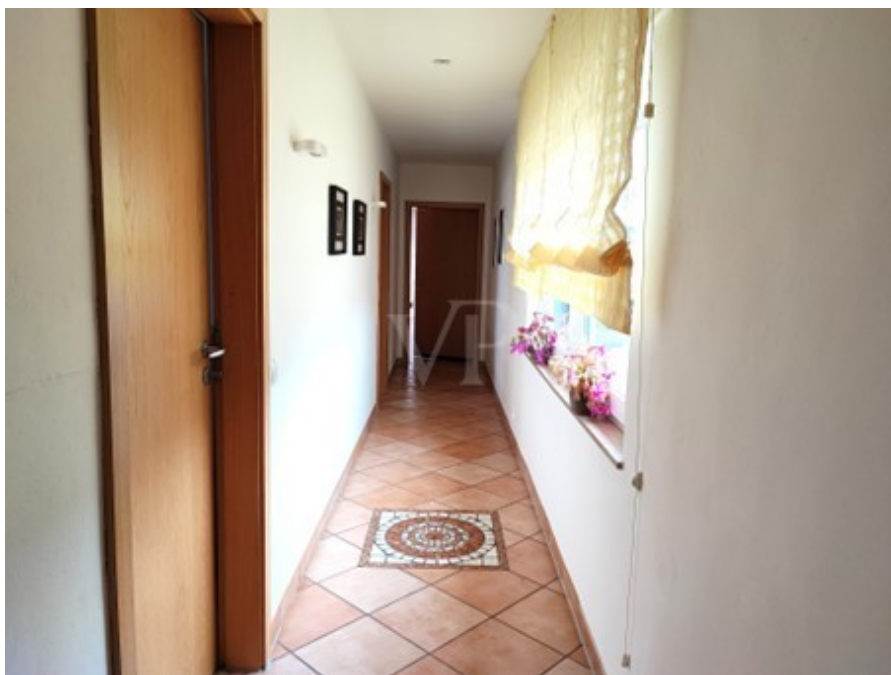
CODICE OGGETTO: 24452001 - 47495 Rheinberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24452001 - 47495 Rheinberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24452001 - 47495 Rheinberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24452001 - 47495 Rheinberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24452001 - 47495 Rheinberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24452001 - 47495 Rheinberg

## La proprietà



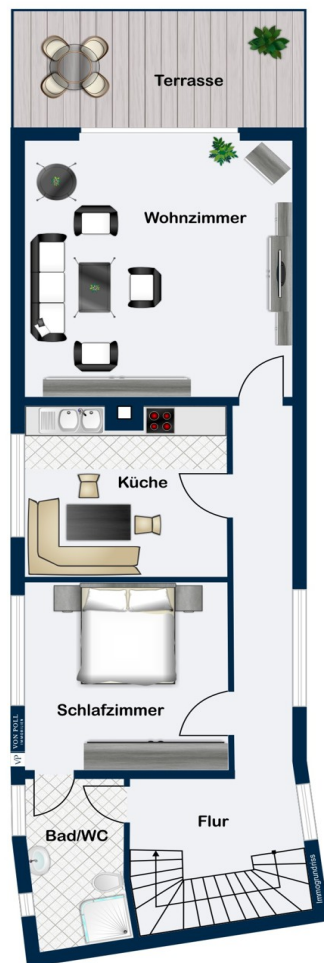
CODICE OGGETTO: 24452001 - 47495 Rheinberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24452001 - 47495 Rheinberg

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24452001 - 47495 Rheinberg**

## Una prima impressione

Angeboten wird eine ETW in einer bevorzugten Wohngegend. Diese wurde 1968 in einem Anbau auf einem insgesamt 672 m<sup>2</sup> großem Grundstück errichtet. Das Hauptgebäude stammt aus dem Jahr 1952. Die Wohnfläche beträgt insgesamt 93 m<sup>2</sup> mit eigenem Zugang. Im Erdgeschoss finden Sie eine Gewerbeinheit, 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 Holzterasse gelangen Sie in das Dachgeschoss mit zwei (Wirtschafts-) Räumen und einer eingebauten Holz-Sauna 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 einzuziehen zu können in einem hellen, angenehmen Wohnambiente.

**CODICE OGGETTO: 24452001 - 47495 Rheinberg**

## Dettagli dei servizi

Diese Immobilie weist folgende Ausstattungsmerkmale auf:

- 672 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>)
- 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

**CODICE OGGETTO: 24452001 - 47495 Rheinberg**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 24452001 - 47495 Rheinberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 154.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 24452001 - 47495 Rheinberg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ramona Wanitzek-Reiter

---

Busmannstraße 28 Geldern  
E-Mail: [geldern@von-poll.com](mailto:geldern@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)