Rheinberg

Das Haus für die große Familie, auch als Zwei-Generationen-Haus nutzbar

Property ID: 24070008

PURCHASE PRICE: 379.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 149 m² • **ROOMS:** 6.5 • **LAND AREA:** 621 m²

Property ID: 24070008 - 47495 Rheinberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24070008 - 47495 Rheinberg

At a glance

Property ID	24070008
Living Space	ca. 149 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6.5
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1971

Purchase Price	379.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 38 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24070008 - 47495 Rheinberg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Electro
Energy certificate valid until	27.05.2034
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	178.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1971

Property ID: 24070008 - 47495 Rheinberg

The property

Property ID: 24070008 - 47495 Rheinberg

The property

Property ID: 24070008 - 47495 Rheinberg

The property

Property ID: 24070008 - 47495 Rheinberg

The property

Property ID: 24070008 - 47495 Rheinberg

The property

Property ID: 24070008 - 47495 Rheinberg

The property

Property ID: 24070008 - 47495 Rheinberg

The property

Property ID: 24070008 - 47495 Rheinberg

The property

Property ID: 24070008 - 47495 Rheinberg

The property

Property ID: 24070008 - 47495 Rheinberg

The property

Property ID: 24070008 - 47495 Rheinberg

The property

Property ID: 24070008 - 47495 Rheinberg

The property

Property ID: 24070008 - 47495 Rheinberg

The property

Property ID: 24070008 - 47495 Rheinberg

The property

Property ID: 24070008 - 47495 Rheinberg

The property

Property ID: 24070008 - 47495 Rheinberg

A first impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes freistehendes EFH mit einer Wohnfläche von 149 qm mit zusätzlich ausbaufähigen Spitzboden und weiterer wohnlichen Nutzfläche im Kellerbereich. Das massiv gebaute Haus stammt aus dem Jahr 1971 und besticht durch einen großzügigen Eingangsbereich in hellen Farben. Das eigentliche EFH wurde in den letzten Jahren als 2-Famiienhaus genutzt, da das OG zu einer Einliegerwohnung umgebaut wurde. Vom Flur aus betreten Sie das großzügige Wohn-Esszimmer mit angrenzender offenen Küche. Besonders hervorzuheben ist hier der halbhohe Raumteiler, der den Küchenbereich etwas abgrenzt, wobei Sie dennoch das Wohnzimmer gut im Blick haben. Ein schöner Außensitz schützt Sie vor Sonne und Wind und schafft den Übergang zum herrlichen Garten. Ein schönes Tageslichtzimmer, welches als Schlafzimmer oder für eine Person mit Gehbehinderung geeignet ist, befindet sich auf der gleiche Ebene. Das große Badezimmer im EG verfügt über eine Badewanne und eine Dusche mit flacher Duschtasse. Die Dusche ist mit einer eleganten Glasschiebetür zum restlichen Bad, das in hellen freundlichen Farben gehalten ist, abgegrenzt. Selbstverständlich ist für Gäste noch ein separates WC vorhanden. Im Erdgeschoß befinden sich helle Kiefernholz-Kassetten-Türen und helle Holzdecken. Das erste Obergeschoß mit der Einliegerwohnung ist ebenfalls mit hellen Bodenfliesen, hellen Holzdecken und weißen Kassettentüren ausgestattet. Dort befindet sich ein zweites Badezimmer mit Dusche u. weiß-grauen Fliesen. Ein Balkon, der sich auf der Garage befindet, ist vorbereitet. Das aktuelle Wohnzimmer war mal in 2 Räume unterteilt. Zwei Schlafräume und eine Küche gehören noch zu dieser Wohnebene. Bei einem Einfamilienhaus könnten Sie das OG mit 4-5 Zimmern belegen. Sollte Ihnen dieses Raumangebot nicht reichen, steht der große Spitzboden noch als Ausbaureserve zur Verfügung. Ein großer Kellerraum ist als zusätzliche wohnliche Nutzfläche ausgebaut und mit Heizung, Fenstern (Tageslicht) und Bodenfliesen (hell) ausgestattet und könnte dem EG wohnlich zugeordnet werden. Zu erwähnen ist noch der sehr gepflegte Garten mit Sitzecke und Kamin, sowie einem kleinen Gewächshaus, indem Sie Ihr Gemüse für den täglichen Bedarf anbauen können. Die Immobilie wird zur Zeit über eine Elektroheizung mit Schamottspeicherkernen betrieben (Radiatoren) Die Warmwasserversorgung wird über Durchlauferhitzer sichergestellt. In den Jahren zwischen 2001 und 2015 wurden einige Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Insgesamt überzeugt diese Immobilie durch die großzügige Wohnfläche und der flexiblen Wohnraumnutzung. Eine Garage mit besonderer Deckenhöhe, die Wohnmobilliebhaber-Herzen höher schlagen lässt. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Objekt persönlich vorzustellen.

Property ID: 24070008 - 47495 Rheinberg

Details of amenities

- Satteldachdämmung mit einer Luftschicht und Glaswolle
- weiße Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Rollladen manuell im EG und OG
- Heizung mit Radiatoren
- Modernisierung in 2012 - Erneuerung der Rohre im Keller
- Modernisierung in 2015 - Erneuerung der Heizungsanlage Elektro mit Schamottspeicherkernen, Erneuerung Bad im EG, Gäste-WC und Oberboden im Flur
- Modernisierung in 2017 - Kinderzimmer EG renoviert inkl. Boden
- Modernisierung in 2021 - Erneuerung Durchlauferhitzer
- Oberböden: Fliesen und Teppich
- Einbauküche
- EG überdachte Terrasse durch Überbau (vorbereiteter Balkon)
- wohnliche Nutzfläche in einem großen Kellerraum mit Tageslicht
- 1 Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor
- SAT-Anlage

Property ID: 24070008 - 47495 Rheinberg

All about the location

Die Stadt Rheinberg liegt am unteren Niederrhein im Nordwesten des Ruhrgebiets im Land Nordrhein-Westfalen. Als mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Wesel im Regierungsbezirk Düsseldorf ist sie Mitglied der Euregio Rhein-Waal. Bei dem Ortsteil Borth handelt es sich um ein ruhiges Umfeld, dass Ihnen dennoch eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und über die A57 bzw. A42 gelangen Sie schnell an das Autobahnnetz des Ruhrgebiets. Die Immobilie befindet sich in einer Sackgasse, einer ruhigen Seitenstraße, die ideal für Familien ist. Als Geschäft für den täglichen Bedarf sind ein Edekamarkt, Friseur, Apotheke ect. fußläufig angesiedelt. Für Familien ist die "Montessorischule Borth Rheinberg" und eine Kita besonders hervorzuheben. In Puncto Freizeit ist auch das Sportzentrum Borth erwähnenswert. Durch die ländliche Umgebung gibt es auch zahlreiche Möglichkeiten zum Joggen und Fahrradfahren. Es bleiben also keine Wünsche offen für ein aktives Leben.

Property ID: 24070008 - 47495 Rheinberg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 178.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 24070008 - 47495 Rheinberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Evelin Gill

Neustraße 34 Moers
E-Mail: moers@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com