



**+ + + BARRIEREFREI: 3 Zi mit Balkon, AUFZUG, KfW-  
70 + + +**

SCH-K4003  
Objektnummer

2013  
Baujahr

88 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

3  
Zimmer

## Die Immobilie

### WOHNKOMFORT UND QUALITÄT IN PARKRANDLAGE:

Dieses 6-Familienhaus wurde 2013 in MASSIVBAUWEISE nach KfW 70 Standard erstellt. KfW-70 bedeutet, dass ein solches Haus 30 % weniger Primärenergie p.a. benötigt als ein vergleichbarer Neubau.

Der dreigeschossige, teilunterkellerte, BARRIEREFREIE Baukörper umfasst insgesamt 6 helle, freundliche Wohnungen: 2 Wohnungen im Erdgeschoss, 3 Wohnungen im 1. OG und eine Wohnung im 2. OG.

Die hier angebotene Wohnung im 1. OG teilt sich auf wie folgt:

großes Wohn-, Esszimmer mit offener Küche und Zugang zum Balkon

Schlafzimmer

innenliegendes Badezimmer mit Waschtisch, Dusche, Badewanne und WC

Abstellraum

1 Zimmer wahlweise als Arbeits- oder Ankleidezimmer nutzbar (Für eine Nutzung als Kinderzimmer bietet sich dieser Raum aufgrund seiner Größe leider nicht an)

1 Gäste-WC

1 kleiner Kellerraum!

In den Außenanlagen steht zur Gemeinschaftsnutzung ein Holzhaus für die Unterbringung von Fahrrädern zur Verfügung.

Sie können einen Carport und/oder eine Garage dazu mieten.

## Flächen

Wohnfläche	<b>88,4 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>3</b>
Etagen	<b>3</b>
Etage	<b>1</b>
Stellplätze (gesamt)	<b>2</b>
Stellplatzart	<b>Garage, Freiplatz</b>
Außenstellplätze	<b>1</b>
Balkone	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>2013</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>01.07.2026</b>
----------------------------	-------------------

## Ausstattung

- Gasbrennwerttechnik/Fußbodenheizung
- Warmwasser über energiesparende Durchlauferhitzer
- Dreifachverglaste Kunststofffenster (innen weiß, außen grau)
- Elektrische Rollläden
- Aufzug
- Türbreite 97 cm
- TV über digitale SAT-Anlage
- Modernes helles Bad mit bodentiefer Dusche, Wanne, Waschtisch und WC
- Sanitärausstattung: weiß, weiße Wandfliesen, graue Bodenfliesen; Dusche: bodengleich in Fliesenausführung mit Rutschstopp
- Stufenloser, überdachter Eingangsbereich
- Schwellenfreier Austritt auf Balkon, Terrasse und Zuwegung zu den Mülltonnen
- Bewegungsmelder außen
- Rauchmelder innen
- Offene Küche mit Dunstabzug nach außen
- Rutschfester Bodenbelag innen und außen
- Wände, werden frisch gestrichen übergeben
- Bodenbelag: Bad, WC, Küche mit Fliesen, Rest Vinylboden in Holzoptik
- Türsprechanlage
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss (Podesthöhe 30 cm) mit getrennten Strom und Wasserzählern im Gemeinschaftskeller
- Tierhaltung nicht erwünscht
- Pflege der Gemeinschaftsgrünanlagen, Treppenhaus- und Kellerreinigung in Nebenkosten
- Gemeinschaftsgartenhaus zur Unterbringung von Fahrrädern und/oder Rasenmäher

KÜCHENÜBERNAHME vom Vormieter möglich: € 2000,00

Art der Ausstattung	<b>gehoben</b>	
Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>	
Befeuierung	<b>Gas</b>	
Küche	<b>Offene Küche</b>	
✓ barrierefrei	✓ Rollläden	✓ seniorenfreundlich

## Lage & Infrastruktur

Rheinberg liegt am unteren Niederrhein im Nordwesten des Ruhrgebiets und ist eine mittlere, ländlich geprägte Stadt angehörig zum Kreis Wesel mit ca. 32.000 Einwohnern.

Ihr neues, repräsentatives Domizil wurde 2013 in ZENTRUMNAHER PARKRANDLAGE erstellt, die eine ideale Anbindung an alle infrastrukturellen Einrichtungen des täglichen Lebens fußläufig gewährleistet: Dinge des täglichen Bedarfs, Banken, Friseur, Ärzte verschiedenster Fachrichtungen, Physiotherapeuten, Sanitätshaus, Kirche und Apotheken..... Genießen Sie die direkte Erreichbarkeit des idyllischen Stadtparks und der einladenden Fußgängerzone Rheinbergs mit seinen netten, kleinen Geschäften, Cafés und Restaurants.

Wer möglichst lange ein eigenständiges, unabhängiges Leben führen möchte, für den ist diese Wohnlage 1. Wahl: Ausstattung, Einrichtung und Struktur sind in besonderem Maße an die Bedürfnisse älterer und/oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität angepasst. In dieser Wohnlage sind Sie voll in die Gesellschaft integriert. Im Bedarfsfall können Sie Versorgung, Betreuung und Pflege von sozialen Diensten in unmittelbarer Nähe erhalten.

Selbstverständlich steht dieses Haus aber allen Altersklassen offen!

## Preise

Kaltmiete	<b>1.000 €</b>
monatl. Betriebs-/Nebenkosten	<b>260 €</b>
Warmmiete	<b>1.260 €</b>
Heizkosten in Warmmiete enthalten	<b>ja</b>
Kaution	<b>2.000 €</b>
Außenstellplatzmiete	<b>50 €</b>

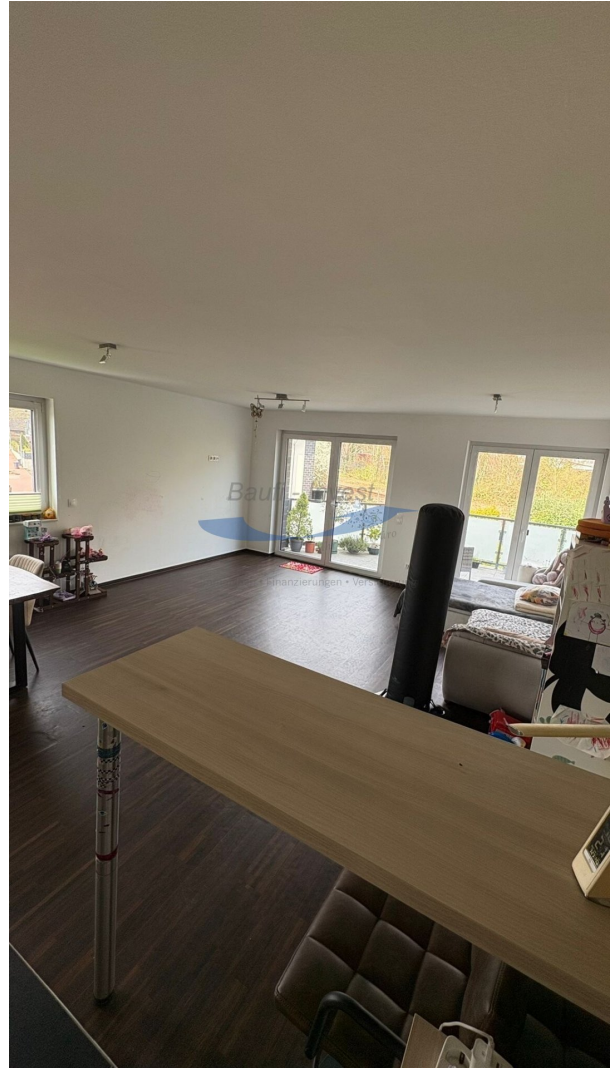
## Energieausweis

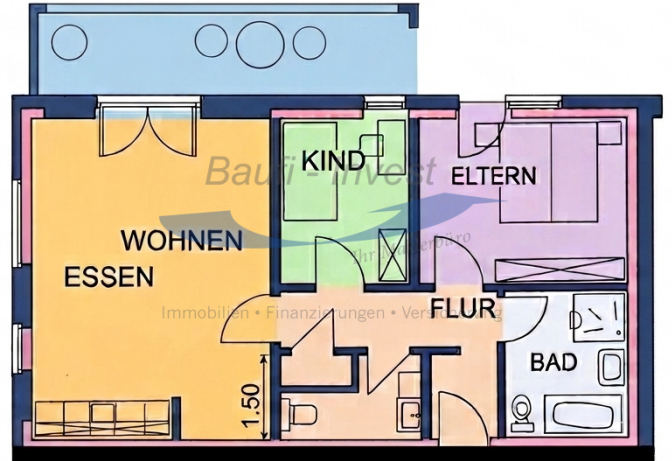
Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>06.05.2027</b>
Endenergiebedarf	<b>64 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Heizenergieverbrauchskennwert	<b>64 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Energieeffizienzklasse	<b>B</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>2012</b>
Energieausweis- Ausstellungsdatum	<b>07.05.2017</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen









Wohnung	Wohnfläche	länge m	breite m	Summe m²
4	Wohnzimmer/Küche	5,15	7,04	<b>36,22</b>
OG mitte	Kinderzimmer	3,25	2,24	<b>7,28</b>
	Schlafzimmer	3,25	4,15	<b>13,47</b>
	Bad	2,14	3,47	<b>7,43</b>
	Abstellraum	1,12	0,99	<b>1,11</b>
	Gäste WC	1,01	2,24	2,26
		1,135	1,23	1,40
				<b>3,66</b>
	Abstellraum	2,41	2,44	5,86
				<b>5,86</b>
	Flur	3,62	1,37	4,94
		1,74	0,61	1,06
		0,45	0,50	0,23
		1,26	3,04	3,83
				<b>10,06</b>
<hr/>				
	Gesamtfläche	X 0,97		<b>82,53</b>
		Plus 50% Balkon		5,87
				<b>88,40</b>
	<b>Nutzfläche</b>			
	Kellerraum	0,95	2,5	<b>2,38</b>
			Gesamt	<b>90,77</b>

## Kontakt

Stephanie Schicht

Baufi-Invest

Kreuzstr. 60, 46483 Wesel

E-Mail **stephanie.schicht@baufi-  
invest.de**  
Telefon **0281-16399111**  
Mobil **0178-6295000**  
Fax **0281-16399129**  
Weitere **www.baufi-invest.de**  
Informationen

E-Mail (Zentrale) **info@baufi-invest.de**  
Telefon (Zentrale) **02181-1639910**