Baufi-Invest Immobilienmakler, Finanzierungen, Versicherungen, Wesel

EFH mit großem Grundstück in Alpsray - Perfekt für Familien!

MB-K5481	1956	130 m²	1.544 m²	4
Objektnummer	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

Das hier angebotene Haus ist ein wahres Schmuckstück, das mit seinem Charme und seiner großzügigen Wohnfläche von 130m² jeden Besucher beeindrucken wird. Es befindet sich auf einem großen Grundstück von 1544m² und wurde im Jahr 1956 erbaut. Das Haus bietet Platz für eine Familie mit Kindern oder auch für Paare, die viel Wert auf Wohnraum legen. Eine Umwidmung in ein ZFH ist möglich.

Beim Betreten des Hauses fällt sofort die geräumige Diele auf, die in alle Räume des Hauses führt. Das Wohnzimmer ist der perfekte Ort, um sich nach einem langen Tag zu entspannen. Die großen Fenster sorgen für viel Tageslicht und eröffnen einen wunderschönen Blick in den Garten. Die angrenzende Wohnküche ist das Herzstück des Hauses mit ausreichend Platz für eine große Essecke. Hier können Sie gemeinsam mit Ihren Liebsten köstliche Mahlzeiten zubereiten und gemütliche Abende verbringen.

Das Haus verfügt insgesamt über vier Zimmer, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer hier ist für jeden Bedarf gesorgt. Die Räume sind alle hell und freundlich gestaltet und gewähren ausreichend Platz für Ihre individuellen Einrichtungsideen.

Das Highlight des Hauses ist die große Terrasse, die zum Verweilen und Entspannen einlädt. Hier können Sie die warmen Sonnenstrahlen genießen und den Blick auf den gepflegten Garten schweifen lassen. Die überdachte Terrasse gibt somit auch bei schlechtem Wetter die Möglichkeit, draußen zu sitzen.

Das Haus ist zwar renovierungsbedürftig, stellt jedoch viel Potential bereit, um es nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu renovieren. Mit etwas Kreativität und handwerklichem Geschick können Sie hier Ihr Traumhaus erschaffen.
Das Dach wurde 2004 erneuert und die Fenster 1980 in Kunststoff-Thermopenfenster ausgetauscht.

Besonders praktisch ist der Keller des Hauses, der Ihnen zusätzlichen Stauraum ermöglicht und Platz für Waschmaschine, Trockner und Co. bietet. Hier befindet sich auch die eigene Trinkwasserquelle in Form eines eigenen Tiefenbrunnens. Somit können Sie jederzeit frisches und sauberes Wasser genießen, ohne auf teures Leitungswasser zurückgreifen zu müssen.

Eine Doppelgarage steht zur Verfügung in der zwei Fahrzeuge ausreichend Platz finden. Auch hier gibt es die Möglichkeit, den Raum individuell zu gestalten und beispielsweise als Werkstatt oder Hobbyraum zu nutzen.

Das Haus ist mit Nachtspeicherheizungen ausgestattet, die für die Wärme in den kalten Monaten sorgen. Hier sollte ein Austausch in eine moderne Heizung Technik in Betracht gezogen werden. Auch Rollläden im Erdgeschoss und Obergeschoss sind vorhanden und gewähren Schutz vor Sonnenlicht und neugierigen Blicken.

Insgesamt offeriert dieses Haus alles, was das Herz begehrt. Eine großzügige Wohnfläche, ein beeindruckendes Grundstück, viel Potential zur Gestaltung nach Ihren Wünschen und eine ruhige Lage hier können Sie sich wahrlich wohlfühlen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Flächen

Wohnfläche	**130 m²**
Grundstücksfläche	**1.544 m²**
Nutzfläche	**65 m²**
Wohneinheiten	**1**
Zimmer insgesamt	**4**
Schlafzimmer	**3**
Badezimmer	**2**
Separate WCs	**2**
Etagen	**1**
Stellplätze	**6**
Stellplatzart	**Garage**
Garagenstellplätze	**2**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**1956**
Zustand	**renovierungsbedürftig**
Keller	**voll unterkellert**

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	**Absprache**

Ausstattung

Die Aufteilung ist wie folgt:

EG:
- kleines Treppenhaus
- klassische Aufteilung mit Flur, der Zugang zu folgenden Räumen bietet:
- Wohnzimmer
- Wohnküche mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Bad (Warmwasser über elektronischen Durchlauferhitzer) und Abstellraum

Doppel-Garage mit Tür zum Garten

OG:
- 2 Schlafzimmer, eins davon mit einem kleinen Vorzimmer mit Gaube
- Kinderzimmer/Büro
- Badezimmer (Warmwasser über elektronischen Durchlauferhitzer)
- Abstellraum

Keller:
- Trinkwasserquellenanschluß
- Waschkeller
- 2 Kellerräume zur individuellen Nutzung

Allgemein:
Das Dach wurde 2004 erneuert.
Die Fenster sind 1980 in Kunststoff-Thermopenfenster erneuert worden.
Ein Glasfaseranschluß ist beauftragt und sollte noch in diesem Jahr zur Verfügung gestellt werden.
Das Haus wird zur Zeit mit Nachtspeicherheizungen beheizt
Kunststofffenster mit Rollläden.

Art der Ausstattung	**Standard**
Heizungsart	**Etagenheizung**
Befeuerung	**Elektro**

✓ Abstellraum ✓ Rollläden ✓ Wintergarten

Lage & Infrastruktur

Das Haus befindet sich in ruhiger, ländlicher Lage im Stadtteil Alpsray in Rheinberg. Umgeben von Natur und Feldern bietet es eine idyllische Atmosphäre und eine tolle Aussicht. Der große Garten lädt zum Entspannen und Genießen ein. Die Nachbarschaft ist freundlich und familiär. Die Lage verspricht viel Privatsphäre und Ruhe, ideal für Erholungssuchende. Allerdings ist die Infrastruktur etwas eingeschränkt, da Geschäfte nicht unmittelbar vor der Tür sind und die bietet die Möglichkeit dem Trubel der Stadt zu entfliehen also auch das Landleben in vollen Zügen zu genießen.
Zur Grundschule fahren die Kinder mit einem Schulbus, die Haltestelle erreichen sie zu Fuß. Weiterführende Schulen wie Gemeinschaftsschule sowie ein Gymnasium sind im Rheinberger Schulzentrum. Im Ort gibt es ein schönes Restaurant mit Biergarten.

Zu Rheinberg:

Rheinberg hat eine gute Infrastruktur, alle Dinge des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten (Aldi, Lidl, Edeka, Kaufpark usw.) sowie Ärzte verschiedenster Fachrichtungen, Apotheken, Banken usw. finden Sie hier vor.
Freizeitaktivitäten in sportlicher Hinsicht gibt es in Rheinberg in fast allen Bereichen. Weiterhin hat Rheinberg ein sehr schönes Freibad, das über die Grenzen Rheinbergs hinaus bekannt ist und ein Hallenbad.
Rheinberg besitzt zwei Bahnhöfe, den Bahnhof in Stadtmitte und in Millingen. Von dort kann man in kurzer Zeit in Richtung Xanten oder Duisburg über Moers fahren.
Zwei Autobahnanschlüsse, einmal die A 57 Richtung Köln oder Nimwegen oder die A 42 in Richtung Oberhausen/Dortmund sind schnell erreichbar.

Preise

Kaufpreis	**297.500 €**
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	**3 %**

Energieausweis

Energieausweis-Art	**Bedarf**
Energieausweis gültig bis	**20.09.2034**
Endenergiebedarf	**254 kWh/(m²*a)**
Primärenergieträger	**Strom**
Energieeffizienzklasse	**H**
Baujahr (Energieausweis)	**1956**
Energieausweis-Ausstellungsdatum	**21.09.2024**
Energieausweis-Jahrgang	**ab Mai 2014**
Energieausweis-Gebäudeart	**Wohngebäude**

Impressionen

EFH mit großem Grundstück in Alpsray - Perfekt für Familien!

Kontakt

Michael Branetzki

E-Mail	**michael.branetzki@baufi-invest.de**
Telefon	**0281-163991-16**
Mobil	**0163 3904664**
Fax	**0281-163991-29**
Weitere Informationen	**www.baufi-invest.de**

Baufi-Invest Immo

Kreuzstraße 60, 46483 Wesel

E-Mail (Zentrale)	**immo@baufi-invest.de**
Telefon (Zentrale)	**0281 163991 0**