



## **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Souterrain**

MB-K3842

Objektnummer

1994

Baujahr

205 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

576 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

9

Zimmer

## Die Immobilie

Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde 1994 in Massivbauweise und voll unterkellert auf einem 576 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut. Die Außenfassade ist verklankert und die Fenster sind aus kanadischem Hemlock-Holz. 2005 wurde eine Photovoltaikanlage mit 5,92 kWp installiert, hierfür besteht noch ein Versorgervertrag bis 2025 mit einer Einspeisevergütung von 52 Cent/kWh.

Die Hauptwohnung verfügt über ca. 152 qm Wohnfläche zuzüglich eines ausgebauten Dachbodens sowie einer ca. 12\*5 Meter großen, überdachten Terrasse mit tollem Blick in den Garten und einem weitläufigen, unverbaubaren Blick ins Grün. Um das große Grundstück zu bewässern gibt es einen Tiefenbrunnen mit einer automatischen Beregnungsanlage.

Die Souterrainwohnung von ca. 53 qm hat einen separaten Eingang, eine eigene Terrasse und ist zur Zeit gut vermietet (Kaltmiete zurzeit 330,00EUR/p.m).

## Flächen

Wohnfläche	<b>205 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>576 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche	<b>75 m<sup>2</sup></b>
Wohneinheiten	<b>2</b>
Zimmer insgesamt	<b>9</b>
Schlafzimmer	<b>4</b>
Etagen	<b>2</b>
Stellplätze	<b>3</b>
Stellplatzart	<b>Garage</b>
Garagenstellplätze	<b>1</b>
Terrassen	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1994</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab **nach Absprache**

## Ausstattung

Die Aufteilung ist wie folgt:

EG:

klassische Aufteilung mit Flur, der Zugang zu folgenden Räumen bietet:

- Wohnzimmer mit Anschluss zur offenen Küche Zugang zur Terrasse und Garten
- Büro oder Gästezimmer
- G-WC und Abstellraum

Große Garage 3,5 x 9 m mit elektrischem Torantrieb und Tür zum Garten.

OG:

- Schlafzimmer
- 2 große Kinderzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Wanne

DG:

- ein weiteres Schlafzimmer, welches auch als Büro umfunktioniert werden kann.

Souterrain:

1.) Souterrainwohnung mit eigenem Eingang.

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Bad mit vorgelagertem Flur
- kleine Außenterrasse

2.) Keller

- Hausanschlussraum
- Waschkeller
- Kellerraum zur individuellen Nutzung

Allgemein:

Das Haus wird beheizt durch eine Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung mit einem 500 Liter Tank.

Zweifachverglaste Hemlock-Holzfenster mit elektrischen Rollläden.

Der gesamte Wohnbereich verfügt über eine Fußbodenheizung, deren Heizkreise einzeln regulierbar sind und zum Teil aus den Räumen direkt geregelt werden können.

Oberböden:

Souterrain ist komplett gefliest.

EG ist komplett gefliest

OG das Bad sowie der Flur sind gefliest und in den Schlafräumen ist Laminat oder Teppich verlegt.

Die Terrasse ist über die komplette Hausbreite gepflastert, der Garten ist sehr gepflegt

Alle Räume verfügen über einen TV-Anschluss sowie über eine Netzwerksteckdose.

Art der Ausstattung	<b>gehoben</b>
Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>
Befuerung	<b>Gas</b>

- ✓ Gäste-WC
- ✓ Wintergarten

- ✓ Kabel/Sat-TV

- ✓ Rollläden

## Lage & Infrastruktur

Rheinberg-Millingen ist ein ländlicher Vorort von Rheinberg. Das Haus liegt in Mitten von Millingen mit Süd Ausrichtung des Grundstücks. Der Kindergarten ist nur ca. 350 m entfernt und zur Grundschule keine 300 m. Weiterführende Schulen wie Hauptschule, Realschule, Gemeinschaftsschule sowie ein Gymnasium sind im Rheinberger Schulzentrum, dieses ist problemlos mit dem Bus zu erreichen, welcher direkt in der Nähe eine Bushaltestelle hat. Im Ort befinden sich zwei Bäckereien und eine Poststelle. Zum Bahnhof von Millingen sind es ca. 1100 m.

Zu Rheinberg:

Rheinberg hat eine gute Infrastruktur, alle Dinge des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten (Aldi, Lidl, Edeka, REWE 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. In Rheinberg gibt es zwei Bahnhöfe, der Bahnhof in Stadtmitte sowie in Millingen. Von dort kann man in kurzer Zeit in Richtung Xanten oder Duisburg über Moers fahren. In Rheinberg gibt es zwei Autobahnanschlüsse, einmal die A 57 Richtung Köln oder Nimwegen oder die A 42 in Richtung Oberhausen/Dortmund.

## Preise

Kaufpreis	<b>369.000 €</b>
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	<b>3.57 %</b>

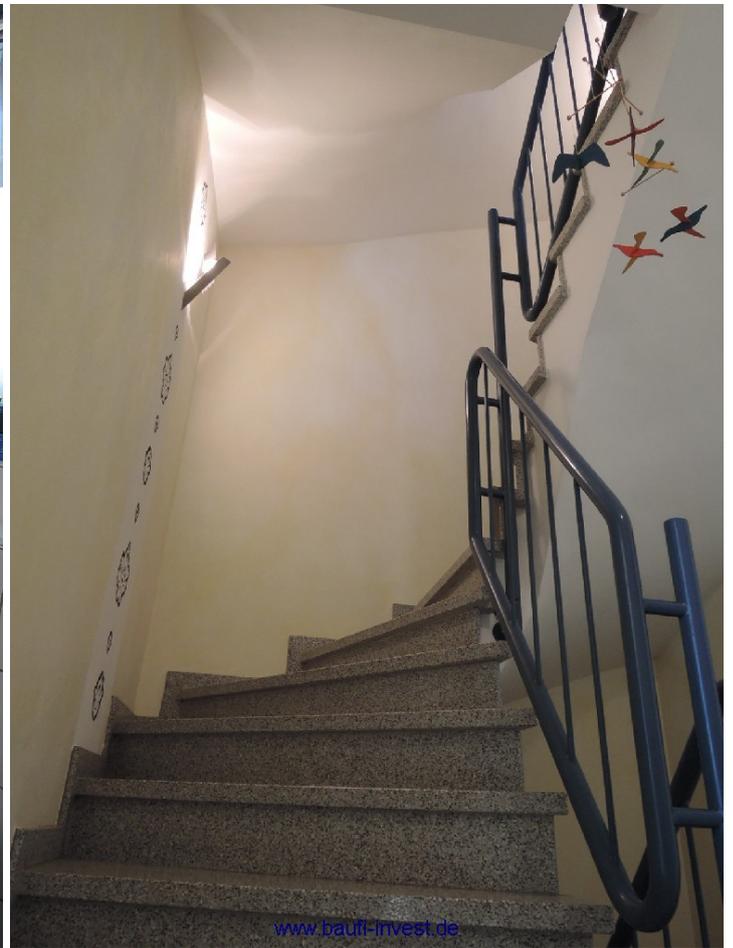
## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Verbrauch</b>
Energieausweis gültig bis	<b>23.09.2030</b>
Energieverbrauchskennwert	<b>83,50 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	<b>ja</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>1994</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>24.09.2020</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen









**Baufi-Invest**  
Ihr Maklerbüro  
**Immo**

*Immobilien*      *Finanzierungen*      *Versicherungen*  
Unabhängige Beratungen      Individuelle Lösungskonzepte  
[www.baufi-invest.de](http://www.baufi-invest.de)      Tel. 0281 163991 0

## Kontakt

Michael Branetzki

Baufi-Invest Immo

Kreuzstraße 60, 46483 Wesel

E-Mail **michael.branetzki@baufi-  
invest.de**

E-Mail (Zentrale) **immo@baufi-invest.de**

Telefon (Zentrale) **0281 163991 0**

Telefon **0281-163991-16**

Mobil **0163 3904664**

Fax **0281-163991-29**

Weitere **www.baufi-invest.de**

Informationen