Baufi-Invest Immobilienmakler, Finanzierungen, Versicherungen, Wesel





Gut aufgeteilte 3-Zimmer Wohnung mit Balkon in Rheinberg-City

| SCH-M5584 | 1996 | 83 m² | 3 |
|--------------|---------|------------|--------|
| Objektnummer | Baujahr | Wohnfläche | Zimmer |

Die Immobilie

Das Haus aus dem Baujahr 1996 wurde hochwertig und in Massivbauweise erstellt. Diese 3- Zimmer Wohnung mit 83 qm und Balkon liegt im 2. OG mit Blick auf die Wallanlage.

Die Aufteilung ist wie folgt:

Großzügiger Flur mit Zugang zu allen Räumen

Wohnzimmer mit doppelflügiger Eingangstür mit Glaseinsätzen und Zugang zum Balkon

Schlafzimmer

1 Zimmer zur individuellen Nutzung: Arbeits-, Kinder-, Gästezimmer

Gäste-WC

Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, Badewanne, Hänge-WC, Handtuchhalterheizung, Waschmaschinen- und

Trockneranschluss

Abstellraum

Zur Wohnung gehört eine eigene Garage, eine Garage innerhalb der Tiefgarage, also mit abschließbarem Tor.

Für alle Bewohner steht ein Fahrradabstellraum und ein Trockenraum zur Verfügung.

Ebenfalls steht Ihnen ein eigener geräumiger Kellerraum zur Verfügung.

Flächen

| Wohnfläche | 83 m² |
|------------------|------------|
| Wohneinheiten | 12 |
| Zimmer insgesamt | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Etagen | 3 |
| Etage | 2 |
| Stellplatzart | Tiefgarage |
| TG-Stellplätze | 1 |
| Balkone | 1 |

Zustand & Erschließung

| Baujahr | 1996 |
|---------|-------------------|
| Zustand | gepflegt |
| Keller | voll unterkellert |

Sonstiges

|--|

Ausstattung

Oberböden:

Wohnzimmer: Parkett

Flur, Küche, Bad und Gäste-WC: zeitlose helle Fliesen

Schlafräume mit modernem Laminatboden Badezimmer und Gäste-WC, zeitlos hell gefliest

weiße Innentüren Kabelanschluss

Die abgebildete Einbauküche kann auf Wunsch vom Vormieter übernommen werden. Preis ist mit dem Vormieter abzustimmen.

Bitte berücksichtigen Sie, dass Tierhaltung nicht gewünscht ist.

| Art der Ausstattung | gehoben | |
|---------------------|--------------------|----------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | |
| Befeuerung | Gas | |
| Bodenbelag | Fliesen, Parkett | |
| Badausstattung | Dusche, Badewanne | |
| | | |
| ✓ Kabel/Sat-TV | √ Rollläden | ✓ Wasch-/Trockenraum |

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich im Stadtkern von Rheinberg. Schon seit Jahren zählt Rheinberg zu einem beliebten Wohngebiet in den es viele Großstädter zieht. Hier finden Sie ein sehr gepflegtes Wohnumfeld und Menschen, die Wert auf Ihr Zuhause legen. Von hier aus können Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs fußläufig erledigen, genauso wie Spaziergänge in den Stadttpark, ebenso ist die Erreichbarkeit von Ärzten diverser Fachrichtungen und Apotheken. Die Einwohnerstruktur ist vielfältig, mit einer Mischung aus jungen Familien, Berufstätigen und älteren Menschen. Dies fördert eine lebendige Nachbarschaft und ein aktives Gemeinschaftsleben.

Die Parkplatzsituation in der Umgebung ist größtenteils unproblematisch, da es sowohl öffentliche Parkplätze als auch private Stellflächen gibt. Dies erleichtert den Anwohnern und Besuchern das Parken. Zu dieser Wohnung gehört eine eigene Tiefgaragenbox mit abschließbarem Tor, so dass sich die Frage nach einer Parkplatzsuche für Sie selbst nicht stellt.

Die Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zu wichtigen Straßen und Autobahnen gut, was Pendlern zugutekommt. Zudem gibt es mehrere Buslinien, die die Nachbarschaft an das öffentliche Verkehrsnetz anbinden, darunter Linien, die in die umliegenden Städte und zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten führen. Mit dem Auto erreichen Sie in wenigen Fahrminuten die A 42 und die A57. Bahnhof Stadtmitte:

Der Niederrheiner

fährt die Strecke Xanten-MoersDuisburg. Busverbindungen: nach Wesel (Linie 68), nach Alpen (Linie 38), nach Moers (Linie 68 und 913), nach Xanten (Linie 65) und nach Kamp-Lintfort (Linie 1). Von Rheinberg-Orsoy nach Duisburg-Walsum verkehrt eine Autofähre.

Die Vorteile der Lage liegen in der guten Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, der soliden Infrastruktur und der grünen Umgebung mit dem Stadtpark. Insgesamt bietet Ihnen die Lage eine ausgewogene Mischung aus urbanem Leben und familiärer Wohnqualität.

Rheinberg ist eine Stadt, in der Kultur und Brauchtum noch gelebt wird, angefangen über regelmäßige Veranstaltungen wie das LaufSpektakel, das Music Art Projekt, Schützenfeste, St. Martins-Umzüge, Karnevalsumzüge, Kastanienfest sowie Adventsmärkte. Nicht zu vergessen für Großstädter ein Novum, das kulturelle Leben durch die historischen Pumpennachbarschaften.

Preise

| Kaltmiete | 714 € |
|--------------------------------------|---------|
| monatl. Betriebs-/Nebenkosten | 180 € |
| Warmmiete | 944 € |
| Heizkosten in Warmmiete enthalten | ja |
| Kaution | 1.450 € |
| Stellplatzmiete (Tiefgarage) | 50 € |

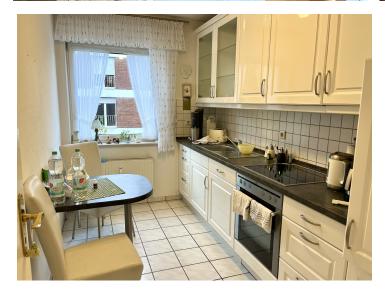
Energieausweis

| Energieausweis-Art | Verbrauch |
|---|---------------|
| Energieausweis gültig bis | 02.08.2028 |
| Energieverbrauchskennwert | 84 kWh/(m²*a) |
| Warmwasser im Energieverbrauch enthalten | ja |
| Primärenergieträger | Gas |
| Energieeffizienzklasse | c |
| Baujahr (Energieausweis) | 1996 |
| Energieausweis- Ausstellungsdatum | 03.08.2018 |
| Energieausweis-Jahrgang | ab Mai 2014 |
| Energieausweis-Gebäudeart | Wohngebäude |

Impressionen



















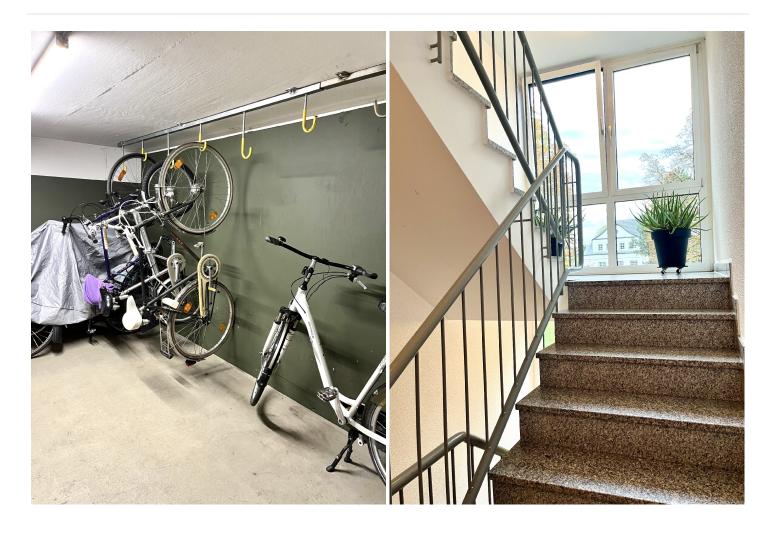


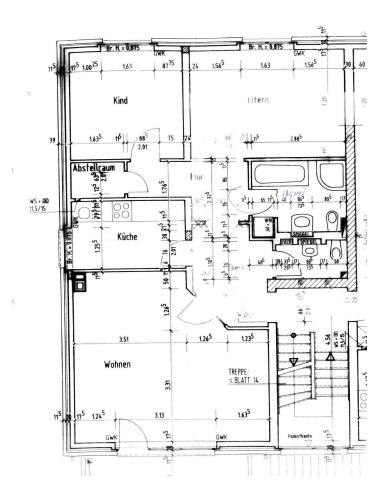












Kontakt

Stephanie Schicht

Baufi-Invest Immo

Kreuzstraße 60, 46483 Wesel

E-Mail **stephanie.schicht@baufi-**

invest.de

 Telefon
 0281-163991-11

 Mobil
 0178-6295000

 Fax
 0281-163991-29

 Weitere
 www.baufi-invest.de

Informationen

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

Telefon (Zentrale) 0281 163991 0