



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

SCH-M5584

Objektnummer

1996

Baujahr

83 m²

Wohnfläche

3

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

Immobilie ist verfügbar ab	01.01.2026
----------------------------	-------------------

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 Stadtpark, 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-Moers-Duisburg. 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 Informationen **www.baufi-invest.de**

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