



**+ + + INDIVIDUELLES, MODERNES EFH IN
EXQUISITER LAGE VON RHEINBERG + + +**

SCH-K3402
Objektnummer

1994
Baujahr

152 m²
Wohnfläche

422 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

Die Immobilie

Dieses freistehende EFH wurde 1994 in konventioneller MASSIVBAUWEISE erstellt. Es wurde grundsolide erbaut, trotzdem fortlaufend modernisiert und befindet sich in einwandfreiem Pflegezustand. Damals wurde bereits mehr Dämmung aufgebracht als seinerzeit üblich, die Dämmschicht beträgt 12 cm! KEIN BERGSCHADENVERICHT!

Großzügige Eingangsdiele mit Einbauschränk, Zugang zum Hauswirtschaftsraum (10,58 m²) mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss

Gäste-WC (neu in 2014)

Geräumige Küche (13m²) inkl. EBK mit kleiner Sitzecke, Zugang zum teilgeöffneten Wintergarten; Zugang zum Wohnzimmer durch Glasschiebetüre

Lichtdurchflutetes, großes Wohn-, Esszimmer (32,65 m²) mit offener Galerie, Kamin und großer Fensterfront mit elektrischen Rollläden

Elternschlafzimmer mit angrenzendem begehbaren Kleiderschrank und Elternbad mit Fenster

OG:

2 individuell zu nutzende, gleich große Räume (13,69 m²)

1 Tageslichtbadezimmer (neu in 2014)

1 Gästezimmer (8,46 m²)

1 Heizungsraum

ausgebauter Spitzboden (ca. 30 m² Grundfläche)

Zum Haus gehört die seitlich angebaute Garage, weitere 2-3 PKWs finden auf dem Grundstück Platz.

Das Haus hat einen äußerst pflegeleichten Garten, das Grundstück ist umsäumt von einer Hecke, Rasenflächen sind nicht mehr vorhanden.

Die ursprüngliche Terrasse wurde 2011 vergrößert und bis auf den Teil, der an die Hecke angrenzt mit Glaswänden versehen inklusive kompletter Glasüberdachung mit Beschattungsanlage. Hier ist zusätzlicher toller Wohnraum entstanden, der vom Frühjahr bis zum Herbst toll zu nutzen ist. Pflasterung der hinteren Außenanlagen in 2011 komplett neu bei gleichzeitiger Neugestaltung des Gartens. Die zweite Terrasse dient als nicht überdachte, reine Sonnenterrasse.

Flächen

Wohnfläche	152 m²
Grundstücksfläche	422 m²
Nutzfläche	29 m²
Zimmer insgesamt	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Etagen	1
Stellplätze	3
Stellplatzart	Garage
Garagenstellplätze	1
Terrassen	2

Zustand & Erschließung

Baujahr	1994
Zustand	neuwertig
Letzte Modernisierung	2014

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	01.10.2015
----------------------------	-------------------

Ausstattung

Heizung und Warmwasserversorgung über eine Gas-Heizanlage der Fa. Viessmann

Fußbodenheizung

Der Spitzboden wurde als Arbeitszimmer ausgebaut (mit Elektro-Hzg., Strom, Internet- und Telefonanschluss) und ist über eine Auszugtreppe erreichbar

Doppelisoliertverglaste Kunststofffenster bis auf Dachflächenfenster mit Rollläden ausgestattet, alle, bis auf 1 Kinderzimmer elektrisch

Oberböden: Fliesen, Spitzboden mit Teppich)

1 Tageslichtbadezimmer im EG mit Dusche und Wanne mit hochwertiger Ausstattung: Villeroy und Boch

1 Tageslichtduschbad im 1. OG für die Kinder

1 Gäste-WC

Be- und Entlüftungsanlage

Staubsaugersystem

B und O Musikanlage mit 4 in der Wand verbauten Lautsprechern

Kamin (24 kW)

Einbauschränke in den Abstellräumen und im HWR

Einbauküche

Gartenhaus

Brunnenwasseranschluss mit 2 Zapfstellen (Tauchpumpe mit Kessel)

Aussenbeleuchtung Dachüberstand und Gartenanlage

Sonnenterrasse mit Markise, davor befindet sich ein kleiner Springbrunnen

Wintergarten mit Beschattungsanlage und Beleuchtung

Kabelanschluss

GERNE STELLEN WIR IHNEN EIN AUSFÜHRLICHES EXPOSE ZUR VERFÜGUNG!

Art der Ausstattung	gehoben
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

- | | | |
|----------------|-------------|-------------|
| ✓ Abstellraum | ✓ Dachboden | ✓ Gäste-WC |
| ✓ Kabel/Sat-TV | ✓ Kamin | ✓ Rollläden |
| ✓ Wintergarten | | |

Lage & Infrastruktur

Ihr Haus befindet sich in exponierter, gepflegter und zentrumnaher Lage von Rheinberg, fernab von Hektik und Lärmbelästigung. Hier finden Sie noch Ruhe und Idylle, hier kann man abschalten, die Freizeit und das Zuhause genießen. Hier können Sie ihren Kindern eine unbeschwerte Kindheit garantieren in einer familiären Nachbarschaft mit vielen Aktivitäten und das alles umsäumt von gepflegtem Eigentum und viel Natur. Schon seit Jahren zählt Rheinberg zu einem beliebten Wohngebiet in das es viele Großstädter zieht. Von hier aus können Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs fußläufig erledigen, genauso wie Spaziergänge in den Stadtpark. Ebenso ist die Erreichbarkeit von Ärzten, Apotheken, Schulen und Kindergärten.

Freizeitaktivitäten in sportlicher Hinsicht gibt es in Rheinberg vom Tennis über Tischtennis und Fußball bis hin zu den zahlreichen Aktivitäten der insgesamt 6 Sportvereine. Reiten oder Golfen können Sie in den umliegenden Gemeinden. In Rheinberg finden Sie neben 16 Kindergärten, acht Grundschulen, einer Förderschule, der Europaschule auch noch das Amplonius Gymnasium.

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.

VERKEHRSANBINDUNG:

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. Mit dem Auto erreichen Sie in wenigen Fahrminuten die A 42 und die A57.

Preise

Kaufpreis	379.000 €
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	3.57 %

Energieausweis

Primärenergieträger	Gas
Energieausweis-Jahrgang	nicht verfügbar

Impressionen



Kontakt

Stephanie Schicht

Baufi-Invest Immo

Kreuzstraße 60, 46483 Wesel

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

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

Telefon (Zentrale) **0281 163991 0**

Telefon **0281-163991-11**

Mobil **0178-6295000**

Fax **0281-163991-29**

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

Informationen