

**Baufi-Invest Immobilienmakler, Finanzierungen,  
Versicherungen, Wesel**



**LAGE LAGE LAGE: GROßZÜGIGE DHH als 1-2FMH in  
Rheinberg**

SCH-K4898  
Objektnummer

1995  
Baujahr

199 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

447 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche

6  
Zimmer

## Die Immobilie

Diese sehr gepflegte und nicht alltägliche DHH wurde 1995 in Massivbauweise, verklankert und voll unterkellert erstellt. Seitlich wurde eine ebenfalls unterkellerte Garage mit 8 m Länge angebaut, über eine Treppe in der Garage gelangt man in den Keller, in dem die Öltanks untergebracht sind.

Das Haus kann unterschiedlich genutzt werden. Zuletzt wurde das 1. OG als 2 Zimmer Wohnung mit Bad und Küche vermietet und die Eigentümer haben das EG sowie den später ausgebauten Spitzboden bewohnt. Selbstverständlich bietet sich diese DHH aber auch zur großzügigen vollständigen Eigennutzung an.

Die Aufteilung ist wie folgt:

ERDGESCHOSS mit ca. 90 m<sup>2</sup>:

Eingangsbereich/Flur mit Treppenhaus und Garderobennische

Modernes Duschbad (ebenerdige Dusche) mit Fenster, Hänge-WC, Waschtisch und Handtuchhalterheizung  
(Badezimmer wurde 2014 erneuert)

Wohn- Esszimmer mit Kaminofen

Große überdachte Terrasse mit Holzboden, Überdachung bis hin zur Garagentüre

Hinter der Garage befindet sich noch ein Freisitz, der mit einem Sichtschutz abgetrennt werden kann.

Offene Küche mit Blick in den Garten (herrliche Süd-West-Lage)

großes Schlafzimmer

DACHGESCHOSS mit ca 78 m<sup>2</sup>:

3 Räume

Einer davon aus der letzten Nutzung mit Küchenanschlüssen

1 großes Tageslichtbadezimmer in schwarz-weiß Optik mit Eckbadewanne, Hänge-WC, Waschtisch und Handtuchhalterheizung

Flur

SPITZBODEN (mit ca. 30 m<sup>2</sup>; späterer Ausbau):

1 großer Raum zur individuellen Nutzung (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Hobby, Arbeitszimmer)

KELLER (Raumhöhe abweichend von Ursprungsplanung, teilweise wohnlich nutzbar, gesamte Kellerfläche 83 m<sup>2</sup>)

Großzügiger Kellerflur

Waschkeller

Abstellraum

Heizungskeller

1 Duschbad

2 Kellerräume zur individuellen Nutzung

## Flächen

Wohnfläche	<b>199 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>447 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche	<b>83 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>6</b>
Schlafzimmer	<b>4</b>
Badezimmer	<b>3</b>
Stellplätze	<b>2</b>
Stellplatzart	<b>Garage</b>
Garagenstellplätze	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1995</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>01.07.2019</b>
----------------------------	-------------------

## Ausstattung

- Ölzentralheizung mit Warmwasserversorgung (Heizkessel neu in 2016)
- Flachheizkörper
- Doppelisolierverglaste Kunststofffenster in Sprossenoptik
- Echtholzparkett, Laminat, Fliesen
- Kabelanschluss
- Kaminofen
- 3 Bäder
- Pflegeleichter Garten
- Überdachte Holzterrasse und Freisitz
- Garage mit elektrischem Torantrieb sowie Fenster und einer Türe in den Garten

Art der Ausstattung	<b>gehoben</b>
Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befeuierung	<b>Öl</b>
Bodenbelag	<b>Fliesen, Parkett</b>

✓ Kabel/Sat-TV

✓ Kamin

✓ Rollläden

✓ Wasch-/Trockenraum

## 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 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, 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	<b>429.000 €</b>
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	<b>4.76 %</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Verbrauch</b>
Energieausweis gültig bis	<b>07.04.2024</b>
Energieverbrauchskennwert	<b>124 kWh/(m²*a)</b>
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	<b>ja</b>
Primärenergieträger	<b>Öl</b>
Energieeffizienzklasse	<b>D</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>1995</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>08.04.2014</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>vor 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## 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