



**Mehr Platz. Mehr Möglichkeiten. Mehr Zuhause.
Großzügiges Zweifamilienhaus in Rheinberg-
Millingen**

SCH-K4015
Objektnummer

1971
Baujahr

224 m²
Wohnfläche

769 m²
Grundstücksfläche

8
Zimmer

Die Immobilie

Zwei Wohneinheiten, viel Platz und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten

Schon beim Betreten dieser Immobilie wird deutlich, dass hier außergewöhnlich viel Platz für das Familienleben zur Verfügung steht. Mit rund 224 m² Wohnfläche, zwei vollständig voneinander getrennten Wohneinheiten, einem großen Garten und zwei Garagen bietet dieses Haus zahlreiche Möglichkeiten und Wohnmodelle. Denkbar sind beispielsweise das klassische Mehrgenerationenwohnen, die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder die Unterbringung älterer Kinder beziehungsweise naher Angehöriger in einer eigenständigen Wohnung. Ebenso denkbar ist die Unterbringung von Pflege- und Betreuungspersonen. Auch eine Verbindung von Wohnen und Arbeiten ist denkbar.

Die Immobilie umfasst 2 Wohneinheiten:

Hauptwohnung im ERD- und DACHGESCHOSS mit insgesamt rund 162 m² Wohnfläche.

ERDGESCHOSS-ca. 88 m²

Zentraler Flur

Großzügiger Wohn-, Essbereich

Große Wohnküche

1 Zimmer zur variablen Nutzung (Büro, Gäste, Schlafen)

Gäste-WC

DACHGESCHOSS – ca. 74 m²

1 Schlafzimmer

3 Kinderzimmer

1 großes Badezimmer

Wohnung im UNTERGESCHOSS-ca. 62 m²

Wohnzimmer

Küche

Schlafzimmer

Badezimmer

Terrasse

NUTZFLÄCHEN und GARAGEN im Untergeschoss-gesamt ca. 70 m²

Kellerraum

Tankraum

Heizungsraum

Flur

Vorratsraum für die UG-Wohnung

rückwärtig befahrbare Garage

straßenseitig befahrbare Garage

MEHR INFOS UND FOTOS ERHALTEN SIE PER ANFRAGE ÜBER UNSER UMFANGREICHES EXPOSÉ:

Flächen

Wohnfläche	224 m²
Grundstücksfläche	769 m²
Nutzfläche	70 m²
Wohneinheiten	2
Zimmer insgesamt	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Etagen	1,50
Stellplatzart	Garage
Außenstellplätze	1
Garagenstellplätze	2
Balkone	1
Terrassen	2

Zustand & Erschließung

Baujahr	1971
Zustand	renovierungsbedürftig
Keller	voll unterkellert

Ausstattung

GEBÄUDE UND AUßENBEREICH

- massiv errichtetes Zweifamilienhaus
- pflegeleichte Klinkerfassade
- insgesamt rund 224 m² Wohnfläche
- Hauptwohnung mit rund 162 m² Wohnfläche
- separate Wohnung im Untergeschoss mit rund 62 m² Wohnfläche
- großer Garten
- Gewächshaus
- kleiner Anbau mit Kaninchenstall
- eine Terrasse an der Hauptwohnung mit ca. 14 m² Grundfläche
- ein Balkon im Dachgeschoss mit ca. 6,4 m² Grundfläche
- eine Terrasse an der Untergeschosswohnung mit ca. 9,6 m² Grundfläche
- zwei Garagen mit jeweils ca. 17,64 m² Fläche
- eine Garage von der Straßenseite befahrbar
- eine Garage von der Gartenseite befahrbar
- Brunnenwasserpumpe im Untergeschoss

DAS BESONDERE AUF EINEN BLICK

- ruhige und familienfreundliche Sackgassenlage
- gewachsenes Wohngebiet in Rheinberg-Millingen
- insgesamt rund 224 m² Wohnfläche
- zwei getrennt nutzbare Wohneinheiten
- großzügige Hauptwohnung über zwei Etagen
- bis zu vier Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer in der Hauptwohnung
- separate Wohnung mit eigener Terrasse
- ideal für Familien und Mehrgenerationenwohnen
- Kombination aus Eigennutzung und Vermietung möglich
- großer Garten mit Gewächshaus
- zwei Garagen mit Zufahrten von unterschiedlichen Grundstücksseiten
- zusätzliche Keller-, Heizungs- und Vorratsflächen
- solide Massivbauweise mit Klinkerfassade
- gute Grundlage für eine individuelle Modernisierung

ZUSAMMENFASSUNG

Dieses Zweifamilienhaus ist keine Immobilie von der Stange. Es bietet außergewöhnlich viel Platz, zwei eigenständig nutzbare Wohnbereiche, einen großzügigen Garten und zwei Garagen.

Mit seiner großzügigen Wohnfläche, den zwei Wohneinheiten, dem weitläufigen Garten und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten bietet es beste Voraussetzungen für Menschen, die nicht nur ein Haus, sondern ein langfristiges Zuhause suchen.

Wer ausreichend Platz für Familie, Arbeit, Gäste und persönliche Wohnideen sucht und bereit ist, eine Immobilie mit Potenzial weiterzuentwickeln, findet hier eine seltene Gelegenheit in ruhiger Wohnlage von Rheinberg-Millingen. Die solide Bausubstanz bildet dabei eine verlässliche Grundlage, um das Haus Schritt für Schritt an die eigenen Wünsche und Wohnvorstellungen anzupassen und gleichzeitig den besonderen Charakter dieser Immobilie zu bewahren.

Vielleicht suchen Sie nicht das 08/15 Haus – sondern einen Ort mit Substanz, Entwicklungspotenzial und genügend Raum, damit Ihre eigenen Ideen Wirklichkeit werden können.

Dann sollten Sie diese Immobilie persönlich kennenlernen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause bei einer Besichtigung vorstellen zu dürfen.

Art der Ausstattung	Standard
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Badausstattung	Badewanne
Küche	Einbauküche

✓ Gäste-WC

✓ Rollläden

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in Sackgassenlage im beliebten Rheinberger Ortsteil Millingen – innerhalb eines gewachsenen und gepflegten Wohngebietes. Die überwiegend von Einfamilienhäusern geprägte Nachbarschaft bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld mit sehr geringem Durchgangsverkehr. Die verkehrsberuhigte Lage sorgt für ein hohes Maß an Ruhe, Privatsphäre und Sicherheit und schafft ideale Voraussetzungen für Familien, Paare sowie alle, die naturnah und dennoch gut angebunden wohnen möchten.

Millingen zählt zu den gefragten Wohnlagen am Niederrhein und verbindet dörflichen Charme mit einer guten Infrastruktur. Im Ort befinden sich eine Grundschule, ein Kindergarten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter eine Bäckerei, eine Sparkassen-Geschäftsstelle und weitere Dienstleistungsangebote. Das nur wenige Fahrminuten entfernte Rheinberger Stadtzentrum ergänzt das Angebot mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Ärzten, Apotheken, Restaurants, Cafés sowie weiterführenden Schulen.

Besonders attraktiv ist die verkehrliche Anbindung. Die nahegelegene Autobahn A57 ermöglicht kurze Wege in die Städte Moers, Kamp-Lintfort, Duisburg, Krefeld sowie in die Metropolregion Rhein-Ruhr. Ergänzend bietet der Bahnhof Rheinberg-Millingen mit der Regionalbahnlinie RB 31 eine direkte Schienenanbindung in Richtung Moers, Duisburg und Xanten. Die Strecke wird derzeit im Rahmen eines umfangreichen Infrastrukturprogramms der Deutschen Bahn modernisiert und technisch zukunftsfähig ausgebaut. Ziel der Maßnahmen ist eine nachhaltige Verbesserung der Betriebsqualität und Zuverlässigkeit des regionalen Schienenverkehrs.

Auch der Freizeit- und Erholungswert der Lage überzeugt. Die niederrheinische Landschaft mit ihren Feldern, Wiesen und weitläufigen Radwegen beginnt praktisch vor der Haustür. Spaziergänge, Radtouren und Ausflüge lassen sich unmittelbar in den Alltag integrieren.

Beliebte Ziele wie die Xantener Nord- und Südsee, die historische Altstadt von Xanten, die Rheinpromenade in Orsoy oder das Kloster Kamp in Kamp-Lintfort sind gut erreichbar. Vereine und örtliche Sportangebote tragen zusätzlich zu einem aktiven und gemeinschaftlichen Leben in Millingen bei.

Die Kombination aus ruhiger Sackgassenlage, familienfreundlichem Umfeld, guter Straßenanbindung und hohem Freizeitwert macht den Standort zu einer attraktiven Wohnadresse für Familien, Mehrgenerationenhaushalte und Berufspendler.

Preise

Kaufpreis	459.000 €
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	3.57 %

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	10.06.2036
Endenergiebedarf	229,80 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Öl
Heizenergieverbrauchskennwert	229,80 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	G
Baujahr (Energieausweis)	2000
Energieausweis-Ausstellungsdatum	11.06.2026
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Impressionen









Kontakt

Stephanie Schicht

Baufi-Invest

Kreuzstr. 60, 46483 Wesel

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

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

Telefon **0281-16399111**

Telefon (Zentrale) **02181-1639910**

Mobil **0178-6295000**

Fax **0281-16399129**

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

Informationen