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



# Rheinberg: 2- bis 3-Familienhaus mit 253 qm

| SCH-K4024 | 1997 | 253 m² | 442 m² | 8 |
|---|---|---|---|---|
| Objektnummer | Baujahr | Wohnfläche | Grundstücksfläche | Zimmer |

# Die Immobilie

Viel Platz für unterschiedliche Lebensentwürfe – Wohnen unter einem Dach und dennoch mit eigenen Rückzugsmöglichkeiten.
Dieses gepflegte Reiheneckhaus aus dem Jahr 1997 bietet mit insgesamt ca. 253 m² Wohnfläche auf einem 442 m² großen Grundstück vielseitige Möglichkeiten für Familien, mehrere Generationen oder Menschen, die Wohnen und Vermietung miteinander verbinden möchten.
Die Immobilie wird derzeit als Zweifamilienhaus genutzt und umfasst eine großzügige Hauptwohnung mit ca. 198 m² Wohnfläche sowie eine separate Einliegerwohnung im Souterrain mit ca. 55 m². Besonders interessant ist die Möglichkeit, die Hauptwohnung bei Bedarf in zwei eigenständige Wohnbereiche aufzuteilen.

Ein Haus – bis zu drei Wohnbereiche
Die Hauptwohnung erstreckt sich aktuell über das Erdgeschoss, Obergeschoss und den ausgebauten Spitzboden.
Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Die offene Raumgestaltung, der Parkettboden und der Kaminofen schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Von hier aus besteht auch der Zugang zur Terrasse und zum Garten. Die Küche sowie ein kleines Dusch-Gäste-WC ergänzen diese Wohnebene.

Das Dachgeschoss bietet 4 weitere Räume zur individuellen Nutzung sowie ein Badezimmer mit Fußbodenheizung. Die räumliche Aufteilung eröffnet grundsätzlich die Möglichkeit, durch das Einziehen einer Trennwand einen separaten Wohnbereich zu schaffen, der dann über die Treppe Zugang zu den Räumen im Spitzboden hat.

Der ausgebaute Spitzboden verfügt ebenfalls über eine Küche, ein Badezimmer und einen Wohnraum. Die Dachschrägen verleihen dieser Ebene ihren eigenen Charakter.

Gepflegtes Haus mit Entwicklungsmöglichkeiten
Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Im Laufe der Jahre wurden verschiedene Bereiche modernisiert. Dazu gehören unter anderem die Gasheizung aus dem Jahr 2016, die Erneuerung einzelner Badezimmer im Jahr 2018 sowie die Oberböden der Hauptwohnung im Jahr 2022.
Im Badezimmer des Dachgeschosses bestehen kleinere Mängel, sodass hier mittelfristig eine Modernisierung eingeplant werden sollte.

Hinweis zur Bildbearbeitung
Mit Rücksicht auf die Privatsphäre der Bewohner wurden die Immobilienfotografien teilweise mithilfe künstlicher Intelligenz optimiert. Dabei wurden insbesondere persönliche Gegenstände überwiegend entfernt, private Fotografien verfremdet und die Lichtverhältnisse angepasst. An der vorhandenen Raumaufteilung, der baulichen Substanz und dem Gebäude selbst wurden keine Änderungen vorgenommen.

## Flächen

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | **253 m²** |
| Grundstücksfläche | **442 m²** |
| Wohneinheiten | **2-3** |
| Zimmer insgesamt | **8** |
| Badezimmer | **3** |
| Etagen | **1,50** |
| Einliegerwohnung | **ja** |
| Stellplatzart | **Garage** |
| Außenstellplätze | **3** |
| Garagenstellplätze | **1** |
| Terrassen | **2** |

## Zustand & Erschließung

| | |
|---|---|
| Baujahr | **1997** |
| Zustand | **gepflegt** |
| Letzte Modernisierung | **2023** |
| Keller | **voll unterkellert** |

## Sonstiges

| | |
|---|---|
| Immobilie ist verfügbar ab | **01.05.2027** |

# Ausstattung

Gebäude und Grundstück
• Reiheneckhaus, Baujahr 1997
• Grundstücksfläche ca. 418 m²
• Gesamtwohnfläche ca. 255 m²
• Derzeit zwei Wohneinheiten, Hauptwohnung grundsätzlich teilbar

Wohnen und Innenausstattung
• Großzügige Hauptwohnung mit 198 m² Wohnfläche zzgl. anteiliger Terrassenfläche
• Separate Einliegerwohnung im Souterrain mit ca. 55 m² Wohnfläche
• Insgesamt vier Badezimmer, davon ein kleines Dusch-Gäste-WC im Erdgeschoss
• Kaminofen im Wohnbereich des Erdgeschosses
• Parkett- und Fliesenböden

Fenster und Haustechnik
• Gasheizung mit zentraler Warmwasserversorgung, Baujahr 2016
• Zweifachverglaste Fenster in den unteren Wohnebenen
• Dreifachverglaste Fenster im Spitzboden
• Rollläden an den Fenstern beziehungsweise Verdunkelungsrollos im Spitzboden
• Elektrische Anschlüsse für Rollladenantriebe vorhanden

Außenbereich und Parkmöglichkeiten
• Terrasse mit angrenzender Abstellkammer
• Überlange Garage mit elektrischem Torantrieb
• Rückwärtiger Garagenausgang
• Vier Außenstellplätze

| | |
|---|---|
| Art der Ausstattung | **Standard** |
| Heizungsart | **Zentralheizung** |
| Befeuerung | **Gas** |
| Badausstattung | **Dusche, Badewanne** |
| Küche | **Offene Küche** |

✓ Abstellraum
✓ Einliegerwohnung
✓ Gäste-WC
✓ Kamin
✓ Rollläden
✓ Wasch-/Trockenraum

# Lage & Infrastruktur

Zentrumsnah wohnen – Lebensqualität am Niederrhein genießen

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen, gepflegten Wohnlage der historischen Stadt Rheinberg am Niederrhein. Das ansprechende Wohnumfeld ist geprägt von überwiegend wohnwirtschaftlicher Bebauung, gepflegten Grundstücken und einer angenehmen Nachbarschaft. Hier verbindet sich die Nähe zur Innenstadt mit den Vorzügen eines überschaubaren, familienfreundlichen Wohnstandortes.
Besonders attraktiv ist die gute Erreichbarkeit der Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich im näheren Umfeld. Auch die Rheinberger Innenstadt mit ihren Geschäften, Cafés und gastronomischen Angeboten ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.
Familien profitieren von einem vielseitigen Bildungs- und Betreuungsangebot. Neben verschiedenen Kindertageseinrichtungen und Grundschulen stehen mit der Europaschule Rheinberg und dem Amplonius-Gymnasium auch weiterführende Schulen zur Verfügung.
Für Erholung und Freizeit bietet Rheinberg zahlreiche Möglichkeiten. Der Stadtpark mit dem Underberg Freibad und die umliegenden Grünflächen laden zu Spaziergängen und Aktivitäten im Freien ein. Ein vielfältiges Vereinsleben mit Angeboten unter anderem in den Bereichen Fußball, Tennis, Turnen und weiteren Sportarten ergänzt das Freizeitangebot. Auch die niederrheinische Landschaft mit ihren Rad- und Wanderwegen bietet abwechslungsreiche Möglichkeiten zur aktiven Erholung.
Darüber hinaus zeichnet sich Rheinberg durch seine historische Innenstadt und ein lebendiges Gemeinschaftsleben aus. Traditionelle Veranstaltungen, Schützenfeste, Brauchtumsveranstaltungen und saisonale Märkte prägen das kulturelle Leben. Eine Besonderheit sind die historischen Pumpennachbarschaften, die bis heute zur Identität und zum nachbarschaftlichen Miteinander der Stadt beitragen.
Ein Wohnstandort, der sowohl Familien mit Kindern als auch mehreren Generationen attraktive Voraussetzungen für ein langfristiges Zuhause bietet.

VERKEHRSANBINDUNG
Rheinberg verfügt über eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte des Niederrheins und des Ruhrgebiets.
Über die nahegelegene Bundesautobahn A57 besteht eine direkte Anbindung in Richtung Moers, Krefeld und Düsseldorf sowie in nördlicher Richtung nach Sonsbeck und zur A42. Über die A42 sind weitere Städte des Ruhrgebiets gut erreichbar. Damit eignet sich Rheinberg auch als Wohnstandort für Berufspendler.
Der Bahnhof Rheinberg liegt an der Regionalbahnstrecke RB31 „Der Niederrheiner“, die regulär die Städte Xanten, Alpen, Rheinberg, Moers und Duisburg miteinander verbindet. Vom Duisburger Hauptbahnhof bestehen zahlreiche weiterführende Regional- und Fernverkehrsverbindungen.
Ergänzend sorgen verschiedene Buslinien für die Anbindung an die umliegenden Ortsteile sowie an Nachbarstädte wie Moers, Wesel, Alpen, Xanten und Kamp-Lintfort.
Eine weitere regionale Verbindung bietet die Rheinfähre zwischen Rheinberg-Orsoy und Duisburg-Walsum.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Lage macht Rheinberg zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt am Niederrhein.

## Preise

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **529.000 €** |
| Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.) | **3.57 %** |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Energieausweis-Art | **Verbrauch** |
| Energieausweis gültig bis | **07.02.2036** |
| Energieverbrauchskennwert | **78,91 kWh/(m²*a)** |
| Primärenergieträger | **Gas** |
| Heizenergieverbrauchskennwert | **78,91 kWh/(m²*a)** |
| Energieeffizienzklasse | **C** |
| Baujahr (Energieausweis) | **1997** |
| Energieausweis-Ausstellungsdatum | **08.02.2026** |
| Energieausweis-Jahrgang | **ab Mai 2014** |
| Energieausweis-Gebäudeart | **Wohngebäude** |

# Impressionen





**Rheinberg: 2- bis 3-Familienhaus mit 253 qm**












Stellplatz





**Rheinberg: 2- bis 3-Familienhaus mit 253 qm**













# Kontakt

## Stephanie Schicht

| | |
|---|---|
| E-Mail | **stephanie.schicht@baufi-invest.de** |
| Telefon | **0281-16399111** |
| Mobil | **0178-6295000** |
| Fax | **0281-16399129** |
| Weitere Informationen | **www.baufi-invest.de** |

## Baufi-Invest

Kreuzstr. 60, 46483 Wesel

| | |
|---|---|
| E-Mail (Zentrale) | **info@baufi-invest.de** |
| Telefon (Zentrale) | **02181-1639910** |