Baufi-Invest Immobilienmakler, Finanzierungen, Versicherungen, Wesel

Toller Bungalow mit Vollkeller und großem Garten in Rheinberg-Wallach

MB-K5540	1979	117 m²	537 m²	4
Objektnummer	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses wunderschöne Fertighaus der renommierten Firma Kampa aus dem Jahr 1979 bietet Ihnen auf 117 m² Wohnfläche viel Platz für Ihre Träume. Mit insgesamt 4 großzügigen Zimmern ist es ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Raum und Komfort legen. Der großzügige und offene Ess-/Wohnbereich, mit abgegrenzten Kaminbereich, strahlt Gemütlichkeit aus und lässt viel Licht herein.

Genießen Sie entspannte Stunden auf der sonnigen Südwest-Terrasse, die zum Verweilen und Grillen einlädt. Der liebevoll ausgebaute Keller mit eigenem Badezimmer bietet zusätzliche Möglichkeiten für Gäste, als Rückzugsort, Sportbereich sowie immense Staumöglichkeiten. Mehr Stauraum finden Sie auf dem Dachboden; dieser ist komplett begehbar und über eine Auszugtreppe zu erreichen. Auf dem 537 m² großen und komplett eingezäuntem Grundstück haben Sie ausreichend Platz für Gartenprojekte oder Spielmöglichkeiten für die Kinder.

Eine Garage rundet dieses attraktive Angebot ab. Das Haus ist bereit für Ihre persönlichen Ideen und Gestaltungen. Erleben Sie die perfekte Kombination aus Raum, Komfort und einem Hauch von Nostalgie in diesem wunderbaren Zuhause!

Flächen

Wohnfläche	**117 m²**
Grundstücksfläche	**537 m²**
Nutzfläche	**100 m²**
Wohneinheiten	**1**
Zimmer insgesamt	**4**
Schlafzimmer	**3**
Badezimmer	**2**
Etagen	**1**
Stellplätze	**2**
Stellplatzart	**Garage**
Garagenstellplätze	**1**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**1979**
Zustand	**gepflegt**
Keller	**voll unterkellert**

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	**Absprache**

Ausstattung

Die Aufteilung im Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit G-WC und Kellerabgang
- Küche mit Blick in den Vorgarten
- großer Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Kinderzimmer mit Blick in den Garten
- großzügiges Wohnzimmer mit angrenzendem und offenen Kaminzimmer
- ein zweiter Flur führt zum Schlafzimmer und zum Badezimmer mit Dusche

Technische Umbauten bzw. Modernisierungen im und am Haus:

- alle Fenster sind mit elektrischen Rollos sowie mit Insektenschutznetzen ausgestattet
- neue Terrassentüre 2019
- das Bad im EG mit Dusche ist aus 2008
- das Bad im Keller ist mit Wanne aus dem Jahr 2010 inkl. Fußbodenheizung
- die Verteiler der Fußbodenheizung sind 2018 erneuert worden, ein Raumluftgutachten wurde in 02/2025 erstellt, mit gutem Endergebnis
- Dachsanierung 2020, das komplette Dach wurde mit Röben Dachziegel neu gedeckt, inkl. Dachfolie, der Dachstuhl erhielt zusätzliche Balken und Vierkanthölzer sowie Sturmsicherungen. Anstatt der innenliegenden Dachrinne wurde eine außenliegende montiert.
- der überwiegende Teil im EG und das Bad im Keller verfügen über eine Fußbodenheizung
- der Keller hat teilweise Wohnraumqualität (Nutzfläche!)
- das Gäste WC wäre sofort wieder nutzbar (zurzeit wird der Raum als Garderobe/ Schuhschrank genutzt)
- die geräumige Garage wurde 2021 neu gedeckt
- Stellplatz vor der Garage für einen weiteren PKW
- 2010 wurde die Decke EG mit einer Bodenisolierung versehen (siehe Energieausweis)
- Biohort Gartenhaus auf Betonfundament mit separatem Strom- und Lichtanschluss
- Gartenbewässerung mit Brunnenpumpe
- eine kostengünstige Anbindung / Versorgung mit einem Highspeed Glasfaseranschluss ist noch möglich

- teilmöbliert, Möbel können mit übernommen werden (diverse Ikea Schränke, Bettgestell, Esstisch- und Bank, Gartenmöbel,
Trampolin, kleiner Pool, Wasserspiel, komplettes Ankleidezimmer im Keller...)
- hochwertige, ansprechende Küche mit neuer Spülmaschine, Dampfgarer, Ceranfeld mit Backofen

Gerne sprechen wir darüber!

Weitere Bilder und Information im abrufbaren Exposé.

Art der Ausstattung	**Standard**
Heizungsart	**Zentralheizung, Fußbodenheizung**
Befeuerung	**Gas**
Bodenbelag	**Fliesen**

✓ Rollläden

Lage & Infrastruktur

Rheinberg-Wallach ist ein ruhiger Stadtteil von Rheinberg, Nordrhein-Westfalen, der durch eine ländliche Atmosphäre und eine gute Anbindung an die umliegenden Städte besticht. Die Infrastruktur umfasst eine Grundschule, den Kindergarten (beides fußläufig zu erreichen) und diverse Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf abdecken. Weiterführende Schulen sind über diverse Buslinien (Rheinberg-Xanten) / (Moers-Wesel} oder mit dem Schulbus nach Alpen zu erreichen. Auch der Bürgerbus Rheinberg fährt werktags mehrmals täglich.
Die Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zur A40/A42 und A57 sowie gute Busverbindungen gegeben, was Pendlern zugutekommt.

Die Kaufkraft in Rheinberg liegt im durchschnittlichen Bereich, was sich positiv auf die Immobilienpreise auswirkt. Die Einwohnerstruktur ist vielfältig, mit einem hohen Anteil an Familien, die die ruhige Umgebung und gute Bildungsangebote schätzen. Die Region bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Parks und Sporteinrichtungen, was den Wohnwert für Familien erhöht. In der gesamten Region ist Wandern, Radfahren, Joggen, Nordic-Walking und weitere Outdoorsportarten kein Problem. Und ganz besonders die Nähe zum Rhein macht diese Wohngegend sehr attraktiv.

Preise

Kaufpreis	**394.000 €**
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	**3.57 %**

Energieausweis

Energieausweis-Art	**Verbrauch**
Energieausweis gültig bis	**30.01.2035**
Energieverbrauchskennwert	**141,70 kWh/(m²*a)**
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	**ja**
Primärenergieträger	**Gas**
Baujahr (Energieausweis)	**1979**
Energieausweis-Ausstellungsdatum	**31.01.2025**
Energieausweis-Jahrgang	**ab Mai 2014**
Energieausweis-Gebäudeart	**Wohngebäude**

Impressionen

Kontakt

Michael Branetzki

E-Mail	**michael.branetzki@baufi-invest.de**
Telefon	**0281-163991-16**
Mobil	**0163 3904664**
Fax	**0281-163991-29**
Weitere Informationen	**www.baufi-invest.de**

Baufi-Invest

Kreuzstraße 60, 46483 Wesel

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