

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



## **2-Zimmer EG-Whg. mit Doppelparker Garage Rheinberg City**

SCH-K5510  
Objektnummer

1983  
Baujahr

73 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

2  
Zimmer

## Die Immobilie

Diese gut aufgeteilte 2-Zimmer Wohnung im Herzen von Rheinberg City befindet sich in einer Wohnanlage mit insgesamt 12 Parteien aus dem Baujahr 1983.

Die 3 zu einer Eigentümergemeinschaft gehörenden Häuser verfügen über 3 Eingänge: Haus A mit 3 Parteien, Haus B mit 6 Parteien und Haus C mit 3 Parteien. Die hier angebotene Wohnung liegt im EG von Haus A und hat somit 3 Parteien.

Zur Wohnung gehört eine Doppelparker Garage. Garagen in Innenstadtlage sind sehr begehrt.

Der Eingangsbereich ist großzügig und hell gestaltet.

Die Aufteilung der Wohnung ist wie folgt:

zentraler Flur mit Einbauschränk und Zugang zu allen anderen Räumen

Küche mit Fenster nach hinten (Einbauküche gehört zur Wohnung)

Schlafzimmer mit Fenster nach hinten

Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und WC, ohne Fenster

Wohnzimmer mit Fenster nach vorne

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum sowie ein Wasch- und Trockenkeller zur Gemeinschaftsnutzung

Ebenfalls zur Gemeinschaftsnutzung steht ein schön eingefriedeter Garten zur Verfügung.

Die Wohnung wird nur an Kapitalanleger, nicht an Selbstnutzer vermietet. Das aktuelle Mietverhältnis soll bestehen bleiben.

## Flächen

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Wohnfläche         | <b>73 m<sup>2</sup></b> |
| Wohneinheiten      | <b>12</b>               |
| Zimmer insgesamt   | <b>2</b>                |
| Badezimmer         | <b>1</b>                |
| Etagen             | <b>2</b>                |
| Etage              | <b>EG</b>               |
| Stellplatzart      | <b>Duplex</b>           |
| Duplex-Stellplätze | <b>2</b>                |

## Zustand & Erschließung

|         |                          |
|---------|--------------------------|
| Baujahr | <b>1983</b>              |
| Keller  | <b>voll unterkellert</b> |

## Ausstattung

doppelisolierverglaste, weiße Kunststofffenster  
Rollläden  
Gaszentralheizung  
Warmwasser über Durchlauferhitzer  
Oberböden: Fliesen  
Kabelanschluss  
Einbauküche  
Keller  
Wasch- und Trockenkeller zur Gemeinschaftsnutzung  
Garten zur Gemeinschaftsnutzung

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Art der Ausstattung | <b>Standard</b>       |
| Heizungsart         | <b>Zentralheizung</b> |
| Befuerung           | <b>Gas</b>            |
| Bodenbelag          | <b>Fliesen</b>        |
| Badausstattung      | <b>Badewanne</b>      |

✓ Kabel/Sat-TV

✓ Rollläden

## Lage & Infrastruktur

Die Lage einer 2-Zimmer-Wohnung für Singles auf der Goldstr. in Rheinberg-City zeichnet sich durch mehrere positive Aspekte aus:

1.

Zentrale Lage: Die Goldstr. befindet sich im Herzen von Rheinberg, wodurch viele Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken, Banken und die Post fußläufig erreichbar sind. Auch zahlreiche Cafés, Restaurants und Bars sind in unmittelbarer Nähe, was das soziale Leben erleichtert.

2.

Verkehrsanbindung: Die Wohnung profitiert von einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Bushaltestellen und auch der Bahnhof sind in der Nähe, sodass man schnell in umliegende Städte und Gemeinden gelangt. Zudem ist die Autobahn gut erreichbar, was Pendlern zugutekommt.

3.

Freizeitmöglichkeiten: Die Goldstr. ist ein historischer Teil von Rheinberg mit charmanten, alten Gebäuden und Grünflächen. Die Nähe zu Parks und Erholungsgebieten lädt zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein. Kulturelle Einrichtungen wie Theateraufführungen im Stadthaus und die Stadtbibliothek sind ebenfalls in der Nähe, was für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung sorgt.

4.

Ruhiges Wohnen: Trotz der zentralen Lage bietet die Goldstr. eine ruhige Wohnatmosphäre.

5.

Sicherheit: Rheinberg ist bekannt für seine hohe Lebensqualität und Sicherheit. Die Goldstr. mit ihrer zentralen Lage ist gut beleuchtet und belebt, was das Sicherheitsgefühl zusätzlich verstärkt.

Insgesamt bietet eine 2-Zimmer-Wohnung für Singles auf der Goldstr. in Rheinberg-City eine optimale Kombination aus zentraler Lage, guter Anbindung, Freizeitmöglichkeiten und ruhigem Wohnen. Es ist ein idealer Ort für Menschen, die urbanes Leben schätzen, ohne auf Ruhe und Sicherheit verzichten zu müssen.

## Preise

|  |                  |
|--|------------------|
| Kaufpreis                                  | <b>199.000 €</b> |
| Hausgeld                                   | <b>252,71 €</b>  |
| Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.) | <b>3.57 %</b>    |
| Aktuelle Mieteinnahmen pro Jahr            | <b>7.320 €</b>   |

## Energieausweis

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| Energieausweis-Art                       | <b>Verbrauch</b>                   |
| Energieausweis gültig bis                | <b>21.03.2029</b>                  |
| Energieverbrauchskennwert                | <b>98,10 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b> |
| Warmwasser im Energieverbrauch enthalten | <b>ja</b>                          |
| Primärenergieträger                      | <b>Gas</b>                         |
| Energieeffizienzklasse                   | <b>C</b>                           |
| Baujahr (Energieausweis)                 | <b>1983</b>                        |
| Energieausweis-Ausstellungsdatum         | <b>22.03.2019</b>                  |
| Energieausweis-Jahrgang                  | <b>ab Mai 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