



Freistehendes EFH in bester, innenstadtnaher Lage von Rheinberg

SCH-K5449
Objektnummer

1977
Baujahr

309 m²
Wohnfläche

1.067 m²
Grundstücksfläche

9
Zimmer

Die Immobilie

AUFTEILUNG:

Erdgeschoss

- Flur
- Küche
- Badezimmer mit Fenster
- Gäste-WC
- Wohnzimmer, teilbar
- Schlafzimmer
- 1 Zimmer zur individuellen Nutzung

Dachgeschoss

- Flur
- Küche
- Abstellflächen in den Dachschrägen
- Badezimmer mit Fenster
- Gäste-WC
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer mit angrenzendem begehbarem Kleiderschrank
- 1 Zimmer zur individuellen Nutzung

Keller/Souterrain, beheizt

- Flur
- 3 individuell zu nutzende Wohnräume im Souterrainbereich
- 1 großer Sanitärbereich mit Sauna, Dusche, Wanne und Waschtisch
- 1 separates WC
- 1 Heizungsraum
- 1 Installationsraum
- 1 Waschkeller

Garage

- Platz für bis zu 3 PKW´s
- Boden mit Fliesen ausgelegt
- Beheizt
- Beidseitige Garagentore, eins davon elektrisch
- Belichtung über eine Fläche mit Glasbausteinen
- Ausgangstüre zum Garten
- Waschbecken
- Von der Garage aus, direkter Zugang zum Haus
- Angrenzender großer Carport

Flächen

Wohnfläche	309 m²
Grundstücksfläche	1.067 m²
Nutzfläche	149 m²
Zimmer insgesamt	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Etagen	1
Stellplätze	7
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Außenstellplätze	4
Garagenstellplätze	3

Zustand & Erschließung

Baujahr	1977
Zustand	gepflegt
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	sofort
Denkmalschutz	ja

Ausstattung

Dieses freistehende Einfamilienhaus in begehrter Lage von Rheinberg bietet eine ideale Kombination aus großzügigem Wohnraum, hochwertiger Bauweise und durchdachter Ausstattung.

Das 1977 in Massivbauweise errichtete Haus beeindruckt mit einer Gesamtwohnfläche von 309 qm auf einem großzügigen Grundstück von 1067 qm. Die Bauweise mit anderthalb Geschossen und die Verwendung hochwertiger Materialien sorgen für Langlebigkeit und ein ansprechendes Wohnambiente.

Die seitlich angebaute, übergroße und geflieste Garage bietet Platz für drei Autos und zusätzlichen Stauraum. Ein Highlight ist der direkte Zugang vom Haus zur Garage, die sowohl ein Tor zur Straße als auch zur Rückseite hat, wobei das Garagentor zur Straße elektrisch bedient wird. Angrenzend an die Garage befindet sich ein großzügiger Carport, der weiteren Schutz und Platz bietet. Zusätzlich können vor dem Haus drei weitere Autos abgestellt werden.

Im Erdgeschoss erwarten Sie auf 171 qm drei Räume, eine Küche, ein Bad und ein Gäste-WC. Das beeindruckende Wohnzimmer mit 66 qm ist mit edlem Echtholzparkett ausgestattet und bodentiefe Fenster eröffnen den Blick in den großzügigen, vollständig eingefriedeten und pflegeleicht angelegten Garten. Die Terrasse, die sich über die gesamte Hausbreite von 14 Metern erstreckt, ist mit zwei elektrisch bedienbaren Markisen ausgestattet und lädt zum Verweilen ein. Die Gartenbewässerung erfolgt über einen praktischen Brunnenwasseranschluss.

Vom einladenden Eingangsbereich führt eine Treppe in das vollausgebaute Dachgeschoss, das als eigenständige Wohneinheit nutzbar ist. Mit einfachen Umbauarbeiten im Eingangsbereich könnten hier zwei getrennte Wohneinheiten geschaffen werden. Ideal ist hier die Möglichkeit Eltern oder junge Erwachsene einzuziehen zu lassen. Auf 89 qm verteilen sich hier drei Zimmer, ein Badezimmer, ein Gäste-WC und eine Küche. Darüber hinaus gibt es eine gut ausgebaute Nutzfläche zur Dachschräge hin.

Die neben dem Übergang von der Garage zum Haus befindliche Treppe führt in den Keller bzw. Souterrain, das zusätzlichen Wohnraum und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten bietet. Neben einem sehr gepflegten Heizungskeller und einem Waschkeller mit 36 qm befinden sich hier drei individuell nutzbare Wohnräume. Diese wären ideal als Büroflächen oder aber zur Unterbringung von älteren Kindern. Ergänzt wird das Angebot durch ein separates WC, eine Sauna mit großzügiger Duschfläche und einem Waschtisch – ideal für Wellness und Entspannung.

MEHR INFO´s nach Anfrage über unser umfangreiches Exposé.

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Bodenbelag	Parkett

✓ Abstellraum

✓ Rollläden

✓ Wasch-/Trockenraum

Lage & Infrastruktur

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Rheinberg! Diese großzügige Immobilie bietet alles, was Sie sich für ein komfortables und stilvolles Wohnen wünschen. Das freistehende Haus befindet sich in innenstadtnaher Lage von Rheinberg, die durch ihre hervorragende Anbindung und idyllische Umgebung besticht.

LAGE UND UMGEBUNG

Dieses großzügige, freistehende Haus liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend, nur wenige Minuten von der charmanten Innenstadt Rheinbergs entfernt. Hier genießen Sie die perfekte Balance zwischen städtischem Leben und naturnaher Erholung. Die Nähe zur Innenstadt ermöglicht Ihnen einen schnellen Zugang zu allen wichtigen Einrichtungen, ohne auf die Ruhe und Privatsphäre einer gehobenen Wohnlage verzichten zu müssen.

NATURNAHE ERHOLUNG

In wenigen Fußminuten erreichen Sie den Stadtpark, in dem sich auch das über die Grenzen Rheinbergs hinaus bekannte Underberg Freibad befindet. Der Rhein mit seinen malerischen Uferwegen ist ebenfalls schnell erreichbar und bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Radfahren, Joggen oder einfach nur die herrliche Aussicht genießen.

HERVORRAGENDE INFRASTRUKTUR

In unmittelbarer Nähe befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte vieler Fachrichtungen, Restaurants, Cafés und diverse Dienstleister, die Ihren Alltag komfortabel und angenehm gestalten. Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar, was diese Immobilie besonders für Familien attraktiv macht. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch die Autobahn A57 sowie die schnelle Erreichbarkeit der A40 und der A42 als auch der öffentliche Nahverkehr sorgt dafür, dass Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte gelangen.

KULTUR UND FREIZEIT

Rheinberg bietet ein reichhaltiges kulturelles Angebot an regelmäßigen Veranstaltungen, die keine Wünsche offenlassen. Genießen Sie die vielfältigen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und lassen Sie sich von der lebendigen Kulturszene der Stadt inspirieren.

Hier wird 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 (nachbarschaftliche Zusammenschlüsse einzelner Straßenzüge)

WOHNKOMOFRT UND AUSSTATTUNG

Das freistehende Haus lässt sich durch seine großzügige und durchdachte Raumaufteilung selbst gestalten, die viel Platz für individuelle Wohnräume bietet. Hochwertige Materialien sorgen für ein angenehmes Wohnambiente. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre. Der wunderschön angelegte Garten lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet ausreichend Platz für gesellige Grillabende oder ruhige Momente der Erholung.

FAZIT

Dieses freistehende Haus in einer sehr guten, innenstadtnahen Lage von Rheinberg bietet Ihnen ein angenehmes Wohnerlebnis, das keine Wünsche offen lässt. Nutzen Sie die Chance, in dieser begehrten Lage ein neues Zuhause zu finden, das durch seine hervorragende Lage, exzellente Infrastruktur und hohe Wohnqualität besticht.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Traumimmobilie persönlich vorstellen zu dürfen!

Preise

Kaufpreis	789.000 €
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	2.98 %

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	06.06.2033
Endenergiebedarf	124,80 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr (Energieausweis)	1977
Energieausweis-Ausstellungsdatum	07.06.2023
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

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