

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



FREISTEHENDES, MODERNES EINFAMILIENHAUS - KfW 55

SCH-K4983
Objektnummer

2011
Baujahr

172 m²
Wohnfläche

500 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

Die Immobilie

WEITERE INFORMATIONEN UND FOTOS ERHALTEN SIE ÜBER UNSER UMANGREICHES EXPOSE, WELCHES WIR IHNEN AUF ANFRAGE GERNE ZUSENDEN:

Viebrockhaus Typ 2 LH Maxime 700 als KfW 55 Haus mit diversen Sonderausstattungen, Restgarantie durch Viebrock bis 10-2021.

Dieses sehr schöne in 2011 in Massivbauweise erstellte, freistehende Einfamilienhaus glänzt durch familiengerechte Raumzuschnitte:

ERDGESCHOSS:

Flur mit Treppenhaus

Wohn-, Esszimmer mit 41,95 m² mit Zugang zu beiden Terrassen

Küche mit 15,84 m²

Speisekammer hinter der Küche

Gäste-WC

Hauswirtschaftsraum mit 11,45 m²

DACHGESCHOSS

4 Räume zur individuellen Nutzung (14,84 m², 12,26 m², 13,86 m², 11,33 m²)

1 Tageslichtbadezimmer mit 10,37 m²

Empore

SPITZBODEN:

Ausgebaut, aufgeteilt in 2 Räume

Der eine Teil ideal als Stauraum, der andere ideal als Arbeitsplatz zu nutzen.

Der Spitzboden ist in der ursprünglichen Wohnflächenberechnung mit 172,10 m² nicht enthalten. Es kommen ca. 8 m² hinzu.

Garage und 3 PKW-Stellplätze

Flächen

Wohnfläche	172 m²
Grundstücksfläche	500 m²
Nutzfläche	36 m²
Zimmer insgesamt	5
Etagen	1
Stellplätze	4
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Außenstellplätze	3
Garagenstellplätze	1
Terrassen	2

Zustand & Erschließung

Baujahr	2011
Zustand	neuwertig

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	sofort
----------------------------	---------------

Ausstattung

Klinkerfassade, Satteldach mit 2-geschossigem Erker
Massivbauweise

FENSTER:

3-fach verglaste weiße Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
Bodentiefe Fenster
Innenfensterbänke in Marmor

TÜREN UND BODENBELÄGE:

Weißer Innentüren mit Edelstahldrückergarnituren,
Wohnzimmer und Arbeitszimmer mit Glastür
Massivholz-Treppenhaus, Brüstungsgeländer mit Edelstahl V2A Metallspinnen
Sämtliche Boden- und Badezimmerfliesen von Villeroy und Boch, einheitlich mit großformatigen Fliesen (grau, matt);
Ausnahme Badezimmer (beige, matt)
Kinderzimmer und Spitzboden mit Laminat
Schlafzimmer mit Parkett (2 Jahre alt)

SANITÄR:

Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche, Hänge-WC, 2 Waschtische und Handtuchhalterheizung
Großzügiges Gäste-WC im Erdgeschoss

HAUSTECHNIK:

Beheizung über Umluftwärmepumpe (Ein Gasanschluss wurde trotzdem zusätzlich eingebaut)
Kontrollierte Be- und Entlüftung in allen Räumen
Fußbodenheizung; außer im Spitzboden (Flachheizkörper)
2 getrennte Heizkreisläufe im EG und OG
Photovoltaikanlage mit 1,5 kW Leistung/ca. 850 kWh Jahresertrag, Einspeisung an Westnetz (monatlicher Ertrag aktuell EUR 37,-)

GARAGE/AUßENANLAGEN:

Garage in Übergröße 4 x 9 Meter
3 PKW Stellplätze (2 rechts vom Haus, 1 davon vor der Garage, 1 Stellplatz links vom Haus)
2 Terrassen (1 davon teilüberdacht)
Garten vollständig eingefriedet mit Gartentüren links vom Haus und rechts zwischen Haus und Garage

Mobiliarübernahme, optional:

Einbauküche
Garderobeneinbauschränk
Ethanolkamin
Badezimmermöbel
Regalsystem im Spitzboden

Art der Ausstattung	gehoben
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Luft-Wärmepumpe
Bodenbelag	Fliesen
Badausstattung	Dusche, Badewanne, Fenster

✓ Abstellraum
✓ Rollläden

✓ Gäste-WC

✓ Kabel/Sat-TV

Lage & Infrastruktur

Die Lage Rheinbergs am Niederrhein mit der Nähe zum Ruhrgebiet ist sicher nur eins von vielen Argumenten, sich in Rheinberg nieder zu lassen.

Die Stadt Rheinberg liegt am unteren Niederrhein im Nordwesten des Ruhrgebietes und hat ca. 32.000 Einwohner. Rheinberg hat eine gute Infrastruktur, alle Dinge des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte verschiedenster Fachrichtungen und Apotheken finden Sie hier vor. Freizeitaktivitäten in sportlicher Hinsicht gibt es in Rheinberg vom Tennis über Tischtennis und Fußball bis hin zu den zahlreichen Aktivitäten der insgesamt 6 Sportvereine. Reiten oder Golfen können Sie in den umliegenden Gemeinden. In Rheinberg finden Sie neben 16 Kindergärten, acht Grundschulen, einer Förderschule, der Europaschule auch noch das Amplonius Gymnasium.

Das Haus liegt im Ortsteil Borth im Norden Rheinbergs mit kinderfreundlicher Nachbarschaft. Alle Dinge des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Ärzte und auch eine Apotheke sind schnell zu erreichen. Ausgedehnte Rheinwiesen, viele Rad- und Wanderwege und Parkanlagen verbinden die verschiedenen Rheinberger Ortschaften.

Die Stadtgebiete Rheinberg, Xanten, Wesel, Kamp-Lintfort, Sonsbeck und Geldern liegen alle nur wenige Kilometer entfernt und sind über die B57 bzw. B58 erreichbar. Autobahnanbindung: A 57 Auffahrt Alpen, über die A57 zur A 42 + A 40 Richtung Ruhrgebiet und Holland. A 3 Auffahrt in Wesel.

Busverbindung ab B 57, Bahnverbindung ab Alpen Richtung Xanten und Ruhrgebiet.

Die Flughäfen Düsseldorf und Weeze erreichen Sie jeweils in ca. 30 Autominuten.

Der Bodenrichtwert lt. Gutachterausschuss NRW beträgt hier EUR 165,-- je m².

Preise

Kaufpreis	499.000 €
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	4.76 %

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	25.04.2021
Endenergiebedarf	21,20 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Luftwärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A
Baujahr (Energieausweis)	2011
Energieausweis-Ausstellungsdatum	26.04.2011
Energieausweis-Jahrgang	vor 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