Rheinberg

Seltener Wohntraum Hausgefühl & Citylage in einer Wohnung vereint

CODE DU BIEN: 24452001

PRIX D'ACHAT: 169.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 93,21 m^2 • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24452001 - 47495 Rheinberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24452001 - 47495 Rheinberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24452001
Surface habitable	ca. 93,21 m²
Type de toiture	à deux versants
Etage	1
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1968
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	169.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24452001 - 47495 Rheinberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	08.05.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	154.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	2006

CODE DU BIEN: 24452001 - 47495 Rheinberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24452001 - 47495 Rheinberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24452001 - 47495 Rheinberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24452001 - 47495 Rheinberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24452001 - 47495 Rheinberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24452001 - 47495 Rheinberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24452001 - 47495 Rheinberg

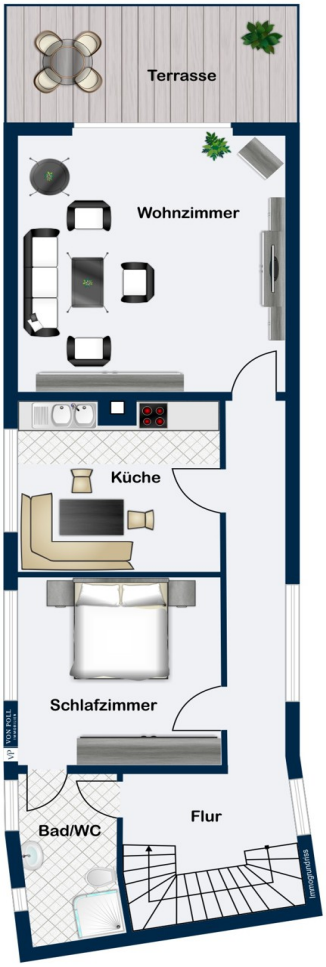
La propriété

CODE DU BIEN: 24452001 - 47495 Rheinberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24452001 - 47495 Rheinberg

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24452001 - 47495 Rheinberg

Une première impression

Eigentumswohnung im Haus-im-Haus-Stil in bevorzugter Lage von Rheinberg

Angeboten wird eine attraktive Eigentumswohnung in Annaberg – einer beliebten Wohngegend Rheinbergs. Der Anbau, in dem sich die Wohnung befindet, wurde 1968 errichtet; das Hauptgebäude stammt aus dem Jahr 1952. Insgesamt umfasst das Grundstück 672 m².

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 93 m² und einen eigenen Zugang. Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbeeinheit, die derzeit an einen Gastronomiebetrieb vermietet ist.

Die angebotene Einheit erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss. Über eine massive Treppe gelangen Sie in die helle Diele im Obergeschoss. Von hier aus betreten Sie das großzügige Schlafzimmer, das Tageslichtbad, die Küche mit moderner Einbauküche sowie das weitläufige Wohn- und Esszimmer mit drehbarem Kamin. Große Fensterflächen sorgen für viel Licht und eine freundliche Atmosphäre.
Direkt vom Wohnzimmer aus erreichen Sie die große Terrasse über der Garage – perfekt für entspannte Stunden zu zweit oder gesellige Abende mit Freunden.

Eine innenliegende Holztreppe führt Sie in das Dachgeschoss mit zwei zusätzlichen Räumen, die sich flexibel als Hobby- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ein weiteres Highlight ist die eingebaute Holzsauna mit Fronteinstieg – ideal, um nach einem langen Tag gemeinsam zu entspannen.

Zur Wohnung gehört außerdem eine große Garage mit elektrischem Rolltor und einer Deckenhöhe von ca. 4 Metern, die sogar Platz für ein Wohnmobil bietet.
Ein eigener Kellerraum im Hauptgebäude ergänzt dieses Angebot.

Hier erwartet Sie eine Wohnung mit solider Ausstattung und einem hellen, angenehmen Wohnambiente – ideal für Paare, die ein besonderes Zuhause in zentraler Lage suchen.

CODE DU BIEN: 24452001 - 47495 Rheinberg

Détails des commodités

Diese Immobilie weist folgende Ausstattungsmerkmale auf:
- 672 m² Gesamtgrundstück
- heller, lichtdurchfluteter Ess-/Wohnbereich mit Kamin
- Küche mit Einbauschränken
- Tageslichtbad mit Dusche
- Schlafzimmer mit Klimaanlage
- dreifach verglaste Kunststofffenster mit tlw. elektrischen Rollläden
- Freisitz (Größe ca. 22 m²)
- Gas-Zentralheizung von 2000
- drehbarer Kamin im Wohnzimmer aus dem Jahre 2010
- Böden sind mit Fliesen oder Echtholzdielen verlegt
- komplett ausgebautes Dachgeschoss mit zwei Räumen
- Sauna
- hochwertige Sanierung mit Lehmputz
- Garage inkl. elektrischem Rolltor mit Platz für ein Wohnmobil

CODE DU BIEN: 24452001 - 47495 Rheinberg

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt in Annaberg - einem Stadtteil Rheinbergs – eine Stadt am an der Grenze zum Ruhrgebiet mit über 31.000 Einwohnern.
Die ehemalige Zoll- und Festungsstadt lädt mit ihren sehenswerten historischen Baudenkmälern zum Spazieren ein und das vielfältige kulturelle Leben, die Niederrhein-Messe, der TerraZoo mit seinen Reptilien sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege, wie der bekannten Niederrheinroute, zeichnen diese Stadt ebenfalls aus. Im Stadtteil Orsoy finden Sie einen mittelalterlichen Ortskern, einer anziehenden Rheinpromenade mit Schiffsanleger und Resten der Stadtbefestigung.

Die Stadt Rheinberg liegt verkehrsgünstig in der Nähe der Kreisstadt Wesel, Moers und Duisburg. Im Nordosten wird das Stadtgebiet durch den Rhein begrenzt, welcher die Grundlage verschiedener Naturschutzgebiete bildet.
Auch der wunderschöne Stadtpark ist sehenswert: die erste städtische Grünanlage Rheinbergs, die auf das Jahr 1790 zurückgeht.

Vom Rheinberger Bahnhof aus gelangen Sie unter anderem zu den Städten Duisburg, Xanten und Moers. Darüber hinaus fahren Buslinien nach Wesel, Alpen und Kamp-Lintfort. Auch ist Rheinberg an die Bundesautobahnen A42 und A57 sowie an das Fernstraßennetz angebunden.

CODE DU BIEN: 24452001 - 47495 Rheinberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.5.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 154.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Bitte beachten Sie, dass Ihnen die Adresse der Immobilie nur nach Nennung Ihrer vollständigen Kontaktdaten über das Internet übermittelt werden kann. Vielen Dank für Ihr Verständnis! Nach Bekanntgabe Ihrer Daten erhalten Sie die Adresse in dem Ihnen zugesandten Exposee.

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer. Hierfür kann trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr und Haftung geleistet werden. Die Informationen werden bei Bedarf korrigiert. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Haben Sie bereits eine Finanzierung für Ihre Traumimmobilie?
VON POLL FINANCE ist Ihr zuverlässiger und kompetenter Partner für die passende Immobilienfinanzierung. Wir unterbreiten Ihnen gerne ein maßgeschneidertes Finanzierungsangebot, welches genau auf Ihre Bedürfnisse eingeht. Sprechen Sie uns an, unsere Baufinanzierungsspezialisten beraten Sie gerne.

Die allgemeinen Geschäftsbedingungen finden Sie in unserem Exposee.

CODE DU BIEN: 24452001 - 47495 Rheinberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ramona Wanitzek-Reiter

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer
Tel.: +49 2832 - 97 79 977
E-Mail: geldern@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com