

Immobilien am Niederrhein

Dipl.-Betriebswirt Heinz-J. Ahrens

Großzügiges EFH mit integrierter Garage in 47495 Rheinberg-Zentrum



Der ideale Platz, um mitten in Rheinberg zu wohnen!

Hier mitten in Rheinberg, unweit von St. Peter, steht dieses beidseitig angebaute Stadthaus und wartet auf eine Sanierung. Ursprünglich erbaut wurde es erst 1971, es ist also relativ jung. Die Bauweise kann wahrheitsgemäß mit „Großzügig“ beantwortet werden. Die gesamte **Wohnfläche** beträgt **ca. 168 m²**, die **Wohn-/Nutzfläche** liegt bei **ca. 330 m²**! Der Garten hat Süd-West-Ausrichtung und ist wirklich groß, da es keinen Vorgarten gibt.

Nach Betreten des Hauses stehen Sie in einer ca. 16 m² großen Empfangsdiele, die die Größe des Hauses widerspiegelt.

Neben dem Gäste-WC können Sie die ca. 11 m² große Küche betreten. Aber auch das Herz des Hauses, ein ca. 53 m² großer Wohn-/Essbereich, der durch mehrere bodentiefe Elemente sehr hell und freundlich wirkt.

Eine Terrasse mit Kelleraußentreppe schließt sich direkt an das Haus an und eröffnet Ihnen den Gartenbereich.



Im Obergeschoß finden sich 5 Schlafräume sowie ein Vollbad mit Dusche, Badewanne, Waschbecken, Bidet und WC sowie ein weiteres separates WC. Zwei der Schlafräume haben einen Balkon, der sich über die gesamte Hausbreite zieht. Der Blick in den Garten ist wirklich sehenswert.

Das Haus ist zu ca. 2/3 unterkellert bei einer Tiefe von 9 Metern und einer mittleren Breite von ca. 7 Metern.

Fußläufig erreichen Sie alle Geschäfte der Innenstadt!

Nach nur ca. 100 Meter lädt der Ostwall mit viel Grün zum Spaziergehen ein.

Zur Zeit ist das Haus, das auf einem ca. **477 m²** großen **Grundstück** steht, aufgeteilt in:

Wohnfläche im EG:	ca. 78 m²
Wohnfläche im OG:	ca. 90 m²
Nutzfläche in Keller:	ca. 60 m²
Garage im EG:	ca. 12 m²
Nutzfläche im DG:	ca. 90 m²

Insgesamt stehen Ihnen also 330 m² Wohn-/Nutzfläche zur Verfügung!

Das Haus muss aber umfangreich in einen modernen Zustand versetzt werden. Die elektrische Heizung, sowie die Fenster sollten getauscht werden um die Liegenschaft auch energetisch interessant zu machen.

Weitere Arbeiten stehen an den Bädern an.

Was jedoch den Wert der Immobilie ausmacht ist die wirklich selten gute Lage innerhalb Rheinbergs!

Zu empfehlen ist dieses schöne Haus entweder einem Handwerker oder einem Kunden, der die Investitionen stemmen kann und Wert darauf legt, schön zu wohnen.

Die derzeitigen Eigentümer trennen sich aus Altersgründen von ihrem traumhaften Zuhause.

Bedarfsausweis

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Gebäudetyp: Wohngebäude

Baujahr laut Energieausweis:1971

Wesentliche Energieträger: Strom

Endenergieverbrauch: 133,1 kWh / (m²a) o.Ww.

Gültigkeit 01.04.2019 bis 01.04.2029

**Der Kaufpreis beträgt 320.000,--
zzgl. 3,57 % Käuferprovision (inkl. MwSt.).**

Für weitere Auskünfte sowie Besichtigungen wenden Sie sich bitte an unser Büro!

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers. Wir sind um Richtigkeit bemüht, können hierfür jedoch keine Haftung übernehmen.
Wir verweisen auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.