

Rheinberg

## \*Seltener Wohnraum\* Hausgefühl & Citylage in einer Wohnung vereint

Objektnummer: 24452001

RESERVIERT



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 169.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93,21 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24452001 - 47495 Rheinberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24452001 - 47495 Rheinberg

## Auf einen Blick

|              |                          |                            |                                                                           |
|--------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 24452001                 | Kaufpreis                  | 169.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 93,21 m <sup>2</sup> | Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Dachform     | Satteldach               | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Etage        | 1                        |                            |                                                                           |
| Zimmer       | 2                        |                            |                                                                           |
| Schlafzimmer | 1                        |                            |                                                                           |
| Badezimmer   | 1                        | Modernisierung / Sanierung | 2021                                                                      |
| Baujahr      | 1968                     | Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Stellplatz   | 1 x Garage               | Ausstattung                | Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                           |

Objektnummer: 24452001 - 47495 Rheinberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 154.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 08.05.2034     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2006           |

Objektnummer: 24452001 - 47495 Rheinberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24452001 - 47495 Rheinberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452001 - 47495 Rheinberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452001 - 47495 Rheinberg

## Die Immobilie





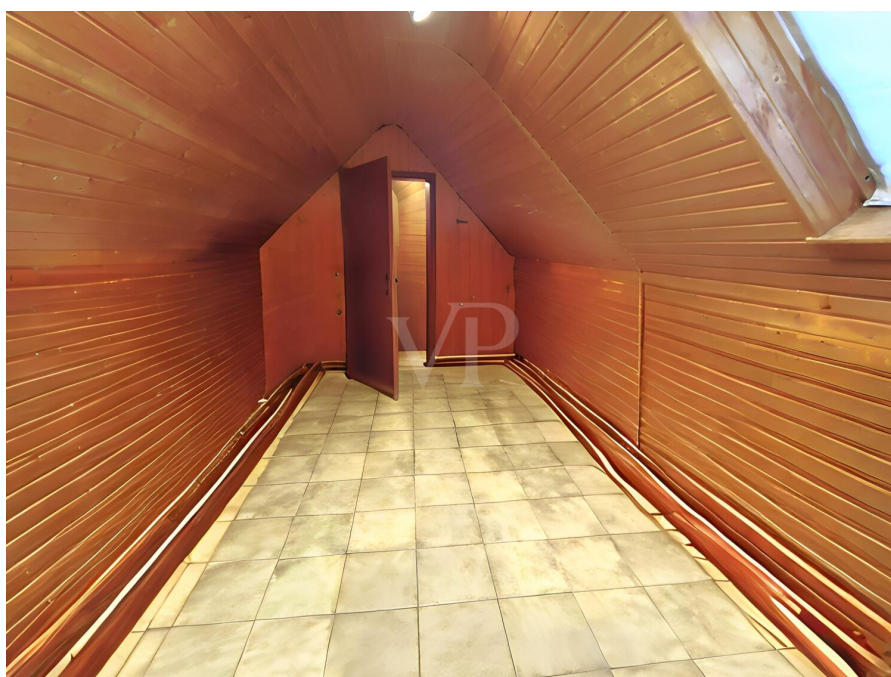
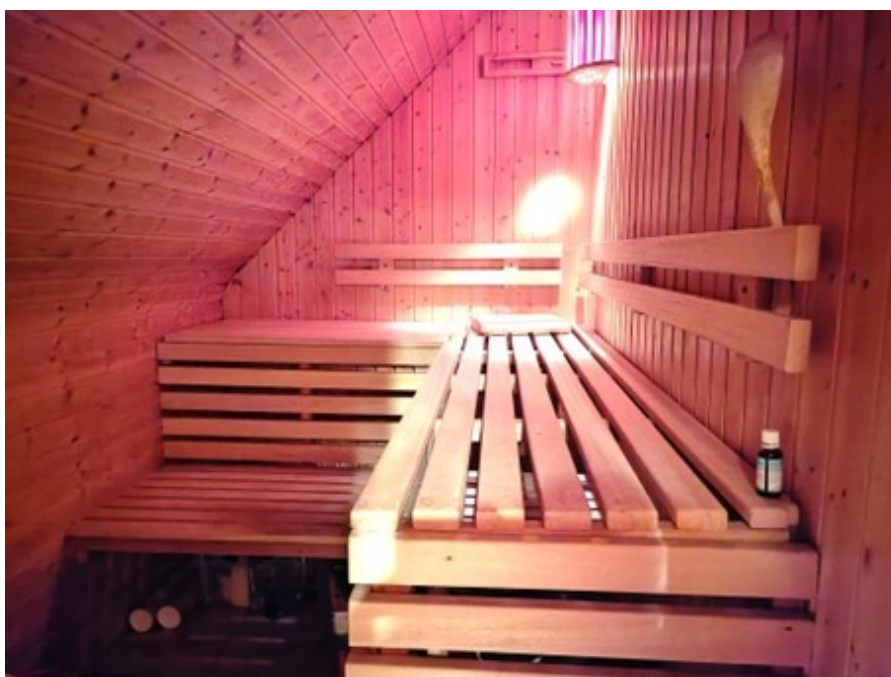
Objektnummer: 24452001 - 47495 Rheinberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452001 - 47495 Rheinberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452001 - 47495 Rheinberg

## Die Immobilie





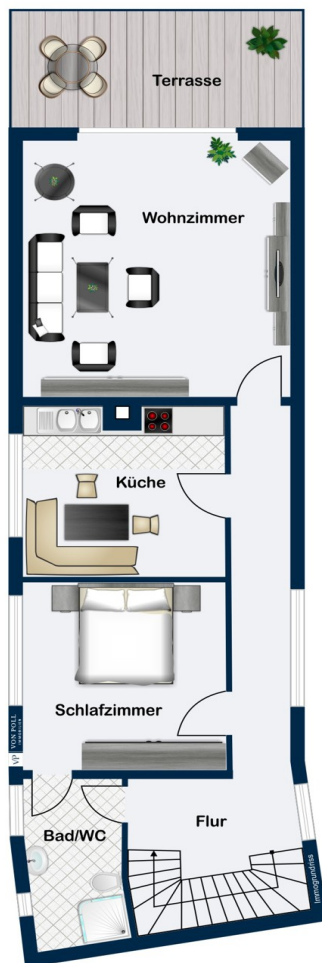
Objektnummer: 24452001 - 47495 Rheinberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452001 - 47495 Rheinberg

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24452001 - 47495 Rheinberg

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 93 m<sup>2</sup> 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.

Objektnummer: 24452001 - 47495 Rheinberg

## Ausstattung und Details

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
- Hausgeld 312€ und Rücklage 63€ pro Monat

Objektnummer: 24452001 - 47495 Rheinberg

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24452001 - 47495 Rheinberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.5.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 154.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



Objektnummer: 24452001 - 47495 Rheinberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ramona Wanitzek-Reiter

---

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer

Tel.: +49 2832 - 97 79 977

E-Mail: [geldern@von-poll.com](mailto:geldern@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)