

Rheinberg / Budberg

## Modernes Energieeffizienzhaus mit schönem Garten in Rheinberg-Budberg

???????: 25070031



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

?????: 599.000 EUR • ??????: ca. 137 m<sup>2</sup> • ??????: 5.5 • ??????: 310 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25070031 - 47495 Rheinberg / Budberg

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ???? ??? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ????????????
- ?????????? ??????????????

????????? ??????????: 25070031 - 47495 Rheinberg / Budberg

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25070031
???????????	ca. 137 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	5.5
?????????? ???	4
???????????	
???????????	2
???? ??????????????	2021
????? ??????????????	3 x ???????????? ????? ??????????????, 1 x ???????

????? ????????	599.000 EUR
??????	?????????????
???????????	?????????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	???????
???????????	???????
???????????????????	ca. 24 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC ?????????????, ?????, ????????????????? ???????

????????? ??????????: 25070031 - 47495 Rheinberg / Budberg

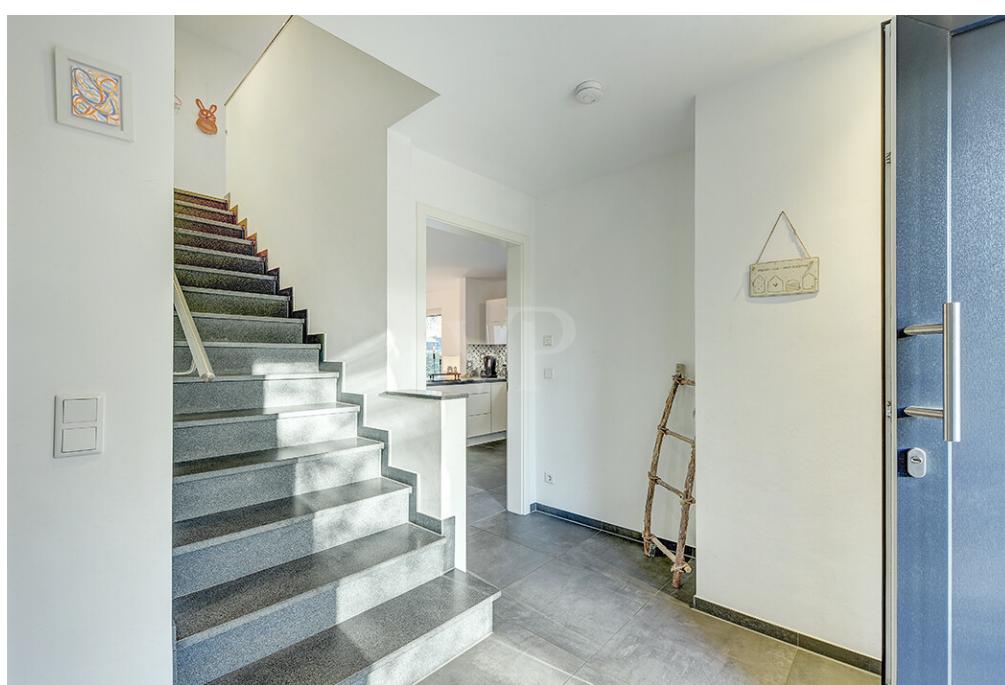
## ????????????? ??????????

???????????	?????????????
???????????	???????????
???? ???? ????????	???????????????
???????????????	19.03.2031
???????????????????	
?????? ???	
???? ???? ????????	?????? ????????????
	????? / ?????

???????????????????	BEDARF
???????????	
???????????	16.50 kWh/m²a
???????????	
???????????	A+
???????????	
???????????????	2021
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25070031 - 47495 Rheinberg / Budberg

?? ??????



???????? ?????: 25070031 - 47495 Rheinberg / Budberg

?? ??????



???????? ?????: 25070031 - 47495 Rheinberg / Budberg

?? ??????



???????? ?????: 25070031 - 47495 Rheinberg / Budberg

?? ??????



???????? ?????: 25070031 - 47495 Rheinberg / Budberg

?? ??????



???????? ?????: 25070031 - 47495 Rheinberg / Budberg

?? ??????



???????? ?????: 25070031 - 47495 Rheinberg / Budberg

?? ??????



????????? ??????????: 25070031 - 47495 Rheinberg / Budberg

?? ????????



????????? ??????????: 25070031 - 47495 Rheinberg / Budberg

?? ????????



????????? ??????????: 25070031 - 47495 Rheinberg / Budberg

?? ????????



???????? ?????: 25070031 - 47495 Rheinberg / Budberg

?? ???????



???????? ?????: 25070031 - 47495 Rheinberg / Budberg

?? ???????



????????? ??????????: 25070031 - 47495 Rheinberg / Budberg

?? ????????



???????? ?????: 25070031 - 47495 Rheinberg / Budberg

?? ??????



????????? ??????????: 25070031 - 47495 Rheinberg / Budberg

?? ????????



???????? ?????: 25070031 - 47495 Rheinberg / Budberg

?? ??????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP** VON POLL  
REAL ESTATE®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

???????? ?????: 25070031 - 47495 Rheinberg / Budberg

## ??? ????? ????????

Dieses schöne, moderne, top energetisch ausgestattete EFH sucht die Familie, welche direkt einziehen möchte.

Schon beim Betreten der Immobilie bemerken sie die helle und freundliche Atmosphäre. Die gradlinige Treppe ziert den Flur, eine Nische für die Garderobe, ein Technikraum und ein Gäste-Dusch-WC liegen gleich am Entrée.

Eine weitere besondere Aufteilung bietet hier ein großes Schlafzimmer z. B. für Familienangehörige mit einem Handicap, ein Büro oder ein Spielzimmer für die Kids. Des Weiteren kann hier auch ein alleinstehendes Elternteil dass mit einzieht, sein eigenes kleines Reich nutzen, denn ein Gäste-Dusch-WC befindet sich auf gleicher Ebene.

Der offen gestaltete Koch-Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des EG. Die vielen Fensterfronten und besonders die zu zwei Seiten ausgelegten Terrassentüren zum Garten, zaubern den Garten und viel Sonnenlicht ins Haus. Zur Beschattung unterstützen die Markise an der Küchenseite und die feste Gartenüberdachung am Wohnzimmer. Grillabende bei sommerlichen Nieselregen sind kein Problem mehr!

Die moderne Einbauküche kann gerne auf VB mit übernommen werden und lässt sicherlich Frauenherzen höherschlagen.

Im OG befinden sich drei Schlaf- oder Kinderzimmer, sowie ein sehr geräumiges Familienbad mit tiefer gelegter Wanne (erleichterter Einstieg!) und separater Dusche. Ein zusätzlicher HWR befindet sich ebenfalls im OG, mit Zugang zum Spitzboden, welcher für den Ausbau vorbereitet ist.

Da das Haus ohne Keller gebaut wurde, finden Sie hier viel Lagerfläche vor oder Sie nutzen die Flächen noch nach Ihrem Ermessen.

Der Garten ist pflegeleicht angelegt, Hobbygärtner können sich hier gerne noch kreativ verwirklichen.

Ihre Kinder können sich super austoben und auf den Rasenflächen rumtollen. Die verlängerte Garage verfügt über einen Zugang zum Garten.

Als Heizungssystem (mit Fußbodenheizung) ist eine Luft-Wasser-Wärmepumpe eingebaut und die Photovoltaikanlage befindet sich auf dem Dach.

Das Haus ist sehr familienfreundlich und erfreut sich einer guten energetischen Ausstattung, eine gute Vorbereitung in die Zukunft

????????? ??????????: 25070031 - 47495 Rheinberg / Budberg

## ???????????????? ??? ????????

- Baujahr 2021, modernisiert
- Dach vom Baujahr, gedämmt, Ausbau ist teilweise vorbereitet
- Haus ist massiv errichtet, mit KS im Mauerwerk, gedämmt und mit Wärmedämmputz
- Fenster Kunststoff (grau Außen, Innen weiß), Dreifachverglas, teilweise im WZ bodentiefe Fenster mit Dreh-Kipp Funktion mit elektrischen Rollos (App-gesteuert im EG)
- Insektenutzung (Fliegengitter) in allen SZ, Bädern und Küche
- HWR
- Technikraum
- Speicher im Spitzboden als Lagerraum mit 2 Fenster
- Küche:
  - Einbauküche (VB)
- Heizung:
  - Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Lüftung und Wärmerückgewinnung (Fußbodenheizung) und Warmwasserspeicher (235 l)
  - Photovoltaikanlage, sowie Einbindung in Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Gartenanlage:
  - Terrassenüberdachung mit umliegender Terrasse
  - 1 große Markise
  - Zwei-flügeliges Gartentor vom Garten zur Straße
- Bodenbeläge:
  - Teppich (OG)
  - Feinsteinzeug-Fliesen, (EG, und Bäder)
- Treppenhaus:
  - Granit
- Garage:
  - Fertiggarage, extra lang, für Stauraum
  - 3 Außenstellplatz

????????? ??????????: 25070031 - 47495 Rheinberg / Budberg

## ??? ??? ??? ??????????

Entfliehen Sie der Hektik der Großstadt und wohnen Sie am Tor des linken Niederrheins in einer historischen, charmanten Kleinstadt. BUDBERG ist ein schöner eingemeindeter Vorort von Rheinberg mit allen Dingen des täglichen Bedarfs, die fußläufig erreichbar sind. Grundschule, Kindergarten und Spielplätze befinden sich im umliegenden Umfeld. Die weiterführenden Schulen finden Sie im Stadtkern von Rheinberg vor.

Der Niederrhein ist bekannt für seine schöne Umgebung und seiner Landschaft mit einem hohen Freizeitwert. Wohnen am beliebten linken Niederrhein in landschaftlich schöner waldreicher Umgebung - Waldgebiet Leucht - herrliche Reit-, Rad- & Wanderwege oder Spaziergänge am Rhein. Für Wassersportfreunde liegt das Seengebiet der Xantener Nord- & Südsee mit neuem Hafen zum Segeln, Surfen, Wasserski nicht weit entfernt, sowie die Seelandschaft Budberg, die Rheinnähe und der Jachthafen in Wesel.

Die Umliegenden Städte des Niederrheins sind nur wenige Kilometer auseinander. Hervorragende Lage für Berufspendler, denn sehr gute Verkehrsanbindungen an das Ruhrgebiet (Düsseldorf, Oberhausen, Duisburg, Mülheim etc.) und zu den holländischen Nachbarn, werden gewährleistet durch die Autobahnen A57, A42, A40, A3 oder Bundesstraßen B57, B58.

Der Flughafen Düsseldorf und Airport Niederrhein Weeze ist mit dem Auto schnell erreichbar.

???????? ?????: 25070031 - 47495 Rheinberg / Budberg

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.3.2031.

Endenergiebedarf beträgt 16.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25070031 - 47495 Rheinberg / Budberg

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Evelin Gill

---

Neustraße 34, 47441 Moers  
Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0  
E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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