

Rheinberg

# \*Una casa da sogno rara\* Atmosfera familiare e posizione in città combinate in un unico appartamento

Codice oggetto: 24452001



PREZZO D'ACQUISTO: 169.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 93,21 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 24452001 - 47495 Rheinberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24452001 - 47495 Rheinberg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24452001	Prezzo d'acquisto	169.000 EUR
Superficie netta	ca. 93,21 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piano	1	Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Vani	2	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	1968		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 24452001 - 47495 Rheinberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	154.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	08.05.2034	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2006

Codice oggetto: 24452001 - 47495 Rheinberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24452001 - 47495 Rheinberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24452001 - 47495 Rheinberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24452001 - 47495 Rheinberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24452001 - 47495 Rheinberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24452001 - 47495 Rheinberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24452001 - 47495 Rheinberg

## La proprietà



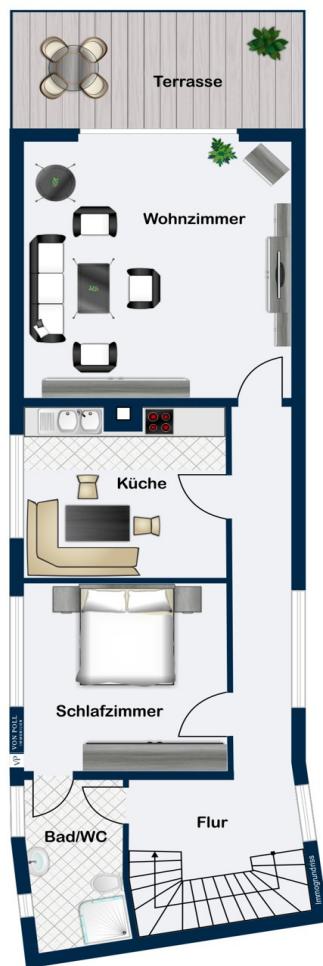
Codice oggetto: 24452001 - 47495 Rheinberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24452001 - 47495 Rheinberg

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 24452001 - 47495 Rheinberg

## Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 24452001 - 47495 Rheinberg

## Dettagli dei servizi

Diese Immobilie weist folgende Ausstattungsmerkmale auf:

- 672 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>)
- 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

Codice oggetto: 24452001 - 47495 Rheinberg

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 24452001 - 47495 Rheinberg**

## Ulteriori informazioni

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 24452001 - 47495 Rheinberg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ramona Wanitzek-Reiter

---

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer

Tel.: +49 2832 - 97 79 977

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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