

Exposé - Nr. ZQ186

Kaufobjekt
47495 Rheinberg

Ihr Ansprechpartner:
Herr Volker Hönnscheidt
02841/23304

**-Saniert und in bester Zentrums-lage-
Reizendes Stadthaus für Liebhaber klassischer Altbauten**



Hausansicht

Eckdaten

Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
PLZ	47495
Land	Deutschland
Ort	Rheinberg
Wohnfläche	ca. 138,08 m ²
Anzahl Zimmer	5
Grundstücks- größe	ca. 206 m ²
Kaufpreis	324.000,00 €
Stellplatzanzahl	3
Aussen- Provision	2,38 % inkl. MWSt.
Baujahr	1907
Zustand	Gepflegt
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage, Stellplatz im Freien

Beschreibung

Diese charmante Immobilie liegt im denkmalgeschützten Innenstadtbereich der Stadt Rheinberg. Sie wurde in weiten Teilen der Bausubstanz wie nachfolgend aufgeführt saniert.

Ein ca. 60 m² großer, mit Verbundstein gepflasterter sowie mit einer Steinmauer eingefriedeter Innenhof bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten zu einer gemütlichen Nutzung des Außenbereichs.

Die interessante Grundrisslösung mit Wohnküche bietet geräumige Wohnverhältnisse für die kleine Familie.

Aufteilung (siehe Grundrisse):

Erdgeschoss / Wfl. 68,71 m²:

Wohnzimmer; Wohnküche, G-WC, Garderobe, Flur, Diele

Obergeschoss / Wfl. 69,61 m²:

2 Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Büro, Duschbad, Diele, Flur

Baujahr: ca. 1907

Bauweise:
2-geschossige Mauerwerksbauweise mit Unterkellerung

Fassade (Bj. 2002):
Wärmedämmputz an der Vorder- und Rückseite des Hauses; Kunststoffreibputz an der Giebelseite; Fassadenanstrich

Walmdach (komplette Erneuerung in 2022/2023):
Neue Ziegeleindeckung, Erneuerung und Überarbeitung des Dachstuhls mit einer Wärmedämmung der Dachflächen in einer Stärke von 200 mm sowie einer Aufdachdämmung in einer Stärke von 80 mm.

Fenster:
Weiß gestrichene Holzfenster mit Isolierverglasung und teilweiser neuer Verglasung in den Jahren 1999 / 2001.

Heizung:
Ölzentralheizung Bj. 1973, Brenner Bj. 2002;
Einbau neuer Kunststoff-Sicherheitstanks (4x750 Liter) im Jahr 2022

Bad, Strom- und Wasserleitungen (Bj. 2020):
Badsanierung inkl. neuer Wasserleitungen im gesamten Gebäude; neuer Sicherungskasten und teilweise Erneuerung der Stromleitungen

Oberböden (1999-2001 / siehe Ausstattung):
Erneuerung bzw. Überarbeiten

Garage / Stellplätze:
1 PKW-Garage mit Türe zum Innenhof sowie 3 PKW-Stellplätze seitlich des Hauses.

Grundstück: 206 m²

Hausgrundstück: 174 m²
Wegeanteil: 32 m² (Stellplätze)

Lage

Bevorzugte Wohnlage im historischen Stadtkern von Rheinberg.
Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind ebenso bequem fußläufig erreichbar wie Kindergärten, Grundschulen und Gymnasium.

Ausstattung Beschreibung

Erdgeschoss:
Parkettboden in Wohnzimmer und Dielenbereich;
Granitboden in Wohnküche; hell gefliestes G-WC
Obergeschoss:
Holzdielenboden im Flur, Büro und einem Schlafraum, sonst Teppichböden; modernes, aufwendig gefliestes Bad mit großer Dusche und hochwertiger Sanitärkeramik

Sonstige Angaben

Bezug: nach Vereinbarung

Maklergebühr:
Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages berechnen wir Ihnen eine Makler-Nachweisgebühr in Höhe von 2,38 % des beurkundeten Kaufpreises inkl. MWSt..
Mit dem Verkäufer ist eine gleichlautende Provisionsvereinbarung geschlossen worden (Provisionsteilung gem. § 656c BGB).

Besichtigung:
Gerne erwarten wir Ihre Terminvorschläge zu einer ausführlichen Besichtigung und Besprechung.



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Innenhof



Innenhof



Wohnen



Wohnen



Wohnen



Wohnen



Essküche



Essküche



Flur



Flur



Diele



G-WC



Treppenaufgang OG



Schlafen



Ankleide



Schlafen



Schlafen



Duschbad



Duschbad



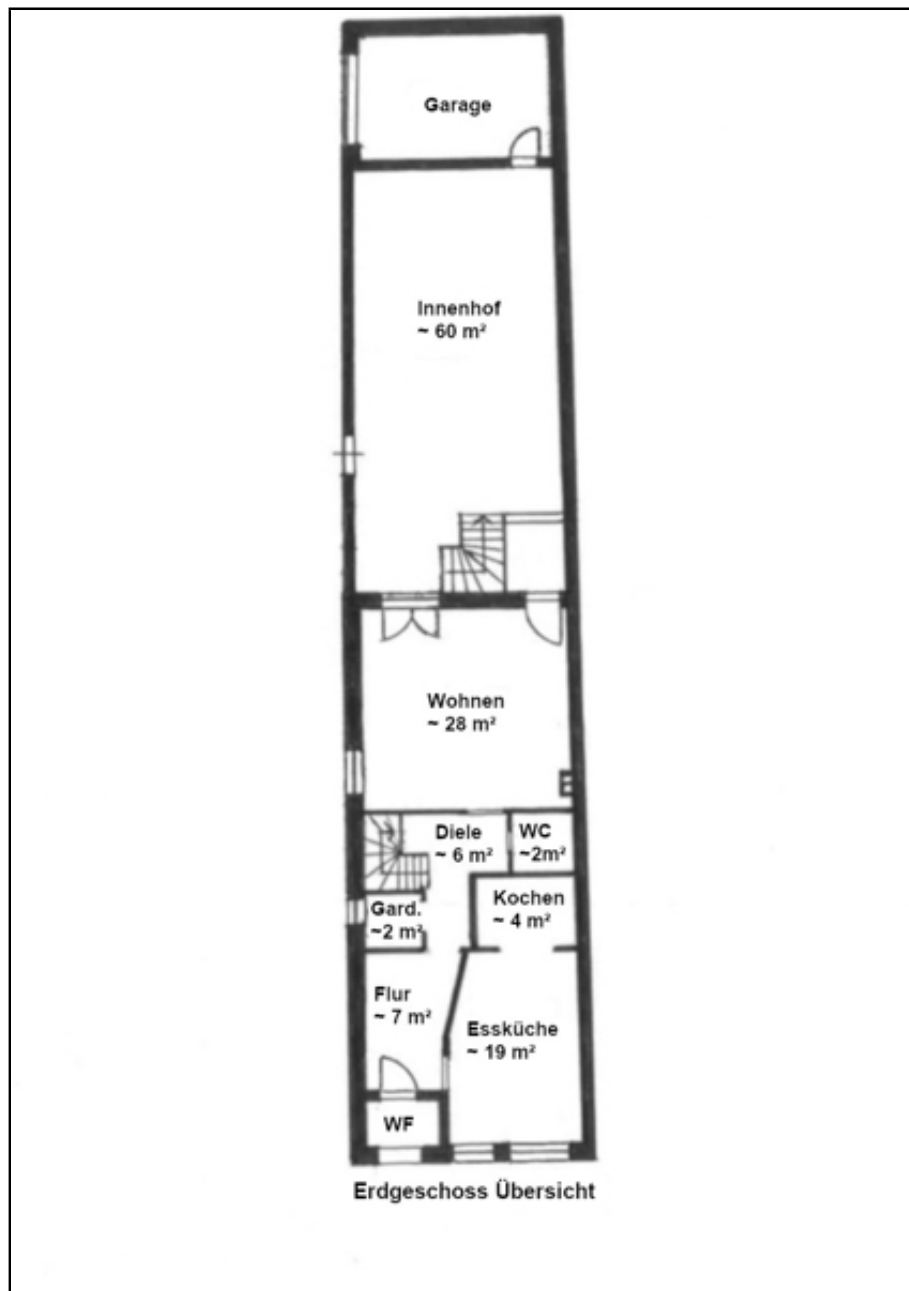
Duschbad



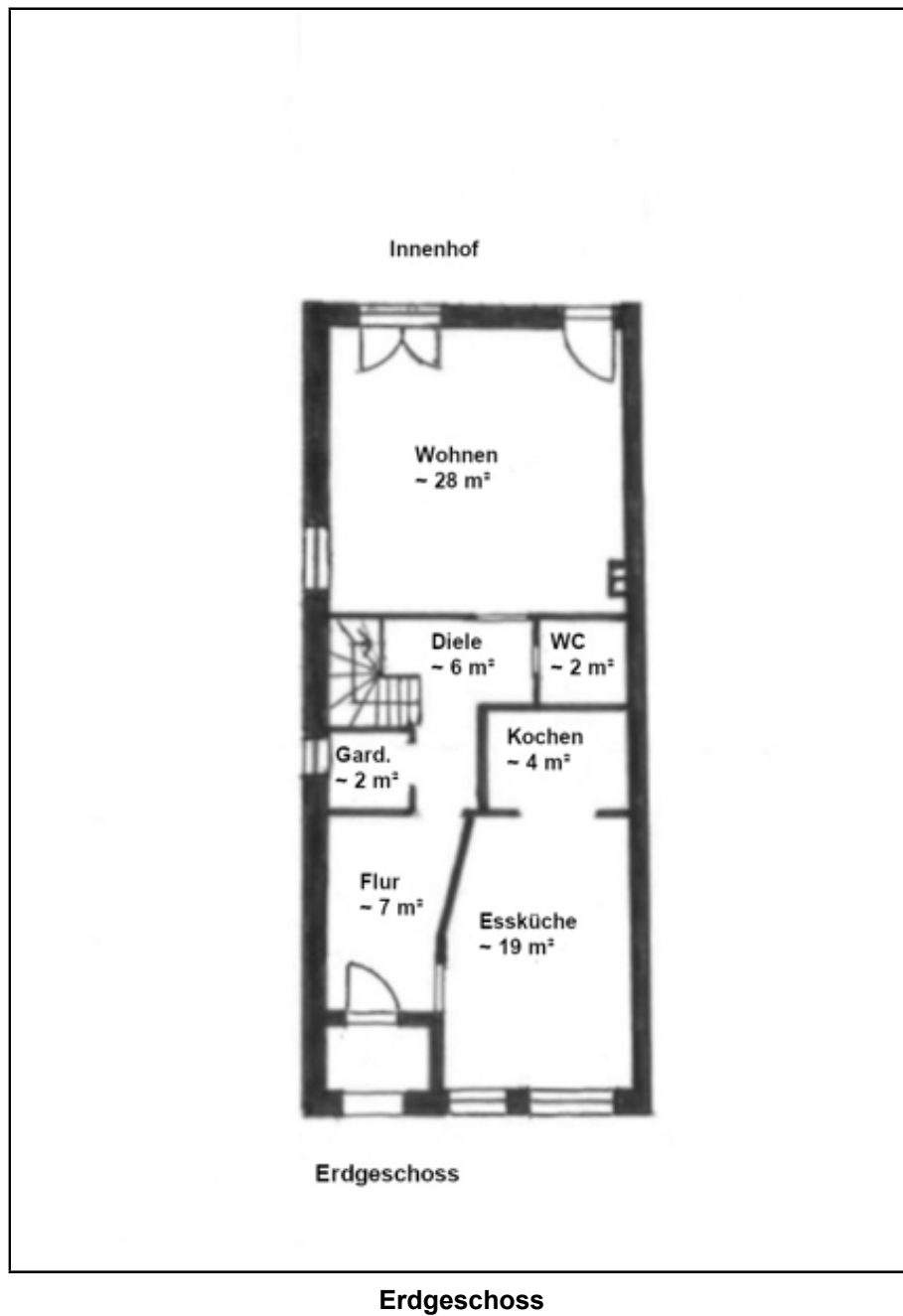
Flur

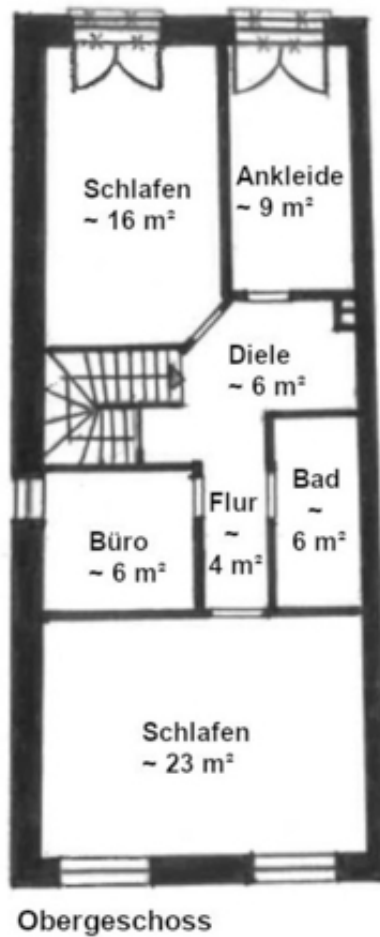


Dachstuhl

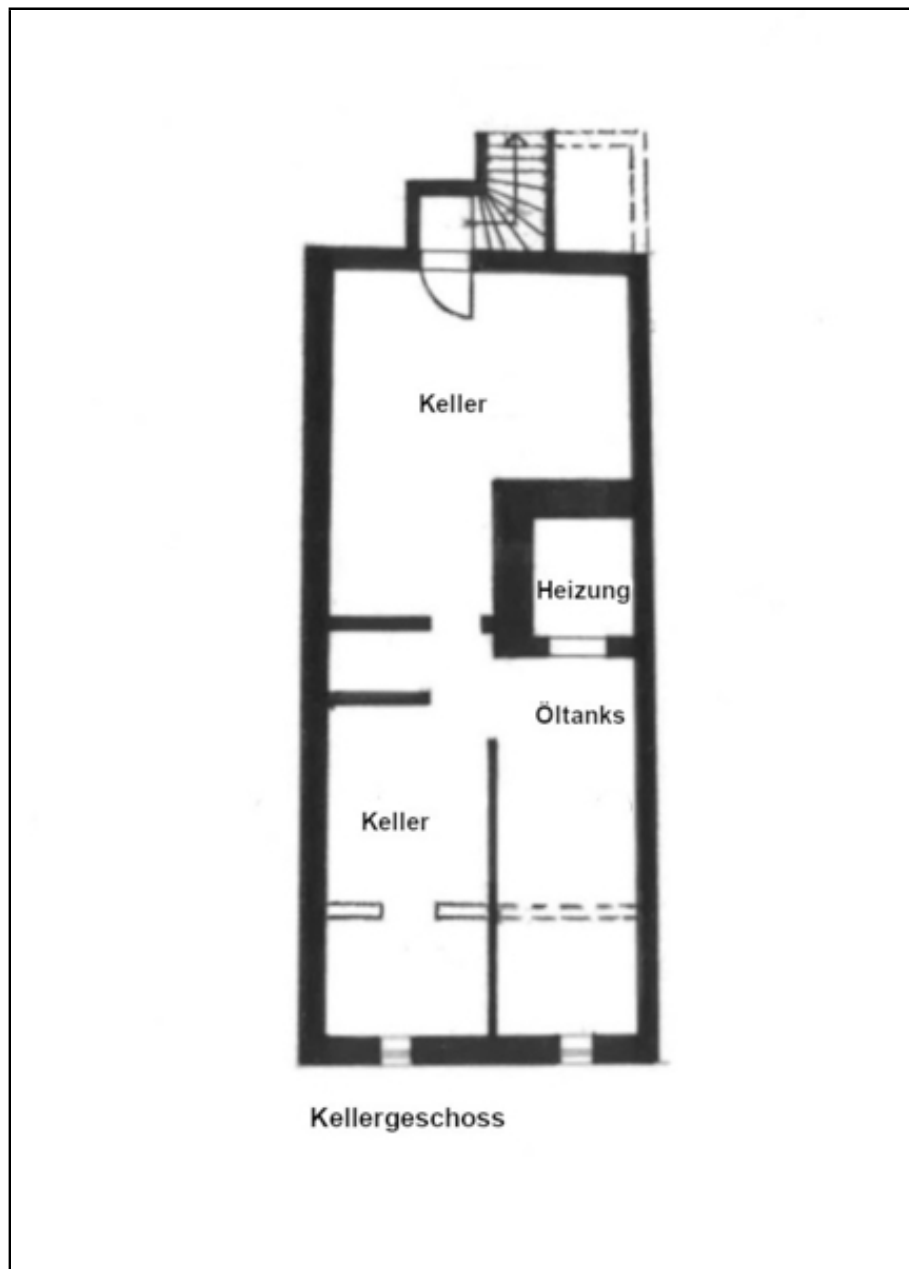


Erdgeschoss Übersicht





Obergeschoss



Kellergeschoss

Unsere Angebote erfolgen gemäß der uns vom Auftraggeber erteilten Auskünfte. Sie sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.