

**Exposé - Nr. WV794**

Kaufobjekt  
47495 Rheinberg

Ihr Ansprechpartner:  
Herr Jürgen Hönnscmidt  
02841 23304

**sanierte, moderne Eigentumswohnung**

**Hausansicht**

Eckdaten	
<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Eigentumswohnung
<b>PLZ</b>	47495
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Ort</b>	Rheinberg
<b>Wohnfläche</b>	ca. 63 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	3
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	2
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Anzahl Balkon/Terrassen</b>	1
<b>Kaufpreis</b>	139.000,00 €
<b>Aussen-Provision</b>	3,57 %
<b>Energieausweis gültig bis</b>	28.05.2029
<b>Energieausweis</b>	Bedarfssausweis
<b>Endenergiebedarf</b>	177,90 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Baujahr</b>	2022
<b>Zustand</b>	Neuwertig

<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1957
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Befeuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Etagenheizung
<b>Fahrstuhl</b>	Kein Fahrstuhl

**Beschreibung**

Die angebotene Eigentumswohnung ist komplett modernisiert und befindet sich in einem neuwertigen und gepflegten Zustand.

Sie befindet sich im 1. Obergeschoss eines 6-Familienhauses.

Baujahr: 1957 - Modernisierung 2022

Bauweise:  
3-geschossige, konventionelle Mauerwerksbauweise mit Unterkellerung

Dach: Satteldach

Fassade: Putzfassade, gestrichen

Fenster:  
Kunststoff, Isolierverglasung, elektrische Rollläden  
(Baujahr 2022)

Heizung: Gasetagenheizung

Etage: 1. Obergeschoss

Raumaufteilung (Grundriss anliegend)

Wohnraum, Schlafräum, Kinderzimmer, Küche, Diele, Duschbad mit Fenster, Südbalkon

Wohnfläche: 62,61 m<sup>2</sup>

Nebenräume:

1 Haushaltskeller (ca. 10 m<sup>2</sup>), Wasch-/Trockenraum sowie Fahrradkeller zur gemeinschaftlichen Nutzung

### Lage

Sehr gute und ruhige Wohnlage Nähe Stadtzentrum Rheinberg (ca. 900 m). Schulen und Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind nur wenige Gehminuten entfernt. Weiterhin befinden sich in der Nähe einige Sportstätten wie Fußball- und Tennisverein, Hallenbad, Spiel- und Bolzplätze.

### Ausstattung Beschreibung

Die Wohnung ist insgesamt gut ausgestattet und äußerst gepflegt (siehe Fotos).

Im Jahr 2022 wurden folgende Modernisierungen ausgeführt:

Einbau eines neuen Duschbads inkl. Wasserleitungen, hell gefliest, weiße Sanitärausstattung / Erneuerung der kompletten Elektroinstallation / Wohn- und Schlafräume inkl. Diele neue Vinylböden / Duschbad und Küche Fliesenböden / neue Zimmertüren

### Sonstige Angaben

Bezug: nach Vereinbarung

Nebenkosten:

€ 287,00 Vorauszahlung Hausverwaltung inkl. Rücklage

€ 85,00 Heizkosten-Vorauszahlung

Maklergebühr:

Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages berechnen wir Ihnen eine Makler-Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des beurkundeten Kaufpreises inkl. MWSt..

Mit dem Verkäufer ist eine gleichlautende Provisionvereinbarung geschlossen worden (Provisionsteilung gem. § 656c BGB).

Besichtigung:

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



Rückfront



Wohnraum



Wohnraum



Südbalkon



**Südbalkon**



**Küche**



**Diele**



**Schlafenraum**



**Schlafenraum**



**Kind / Büro**



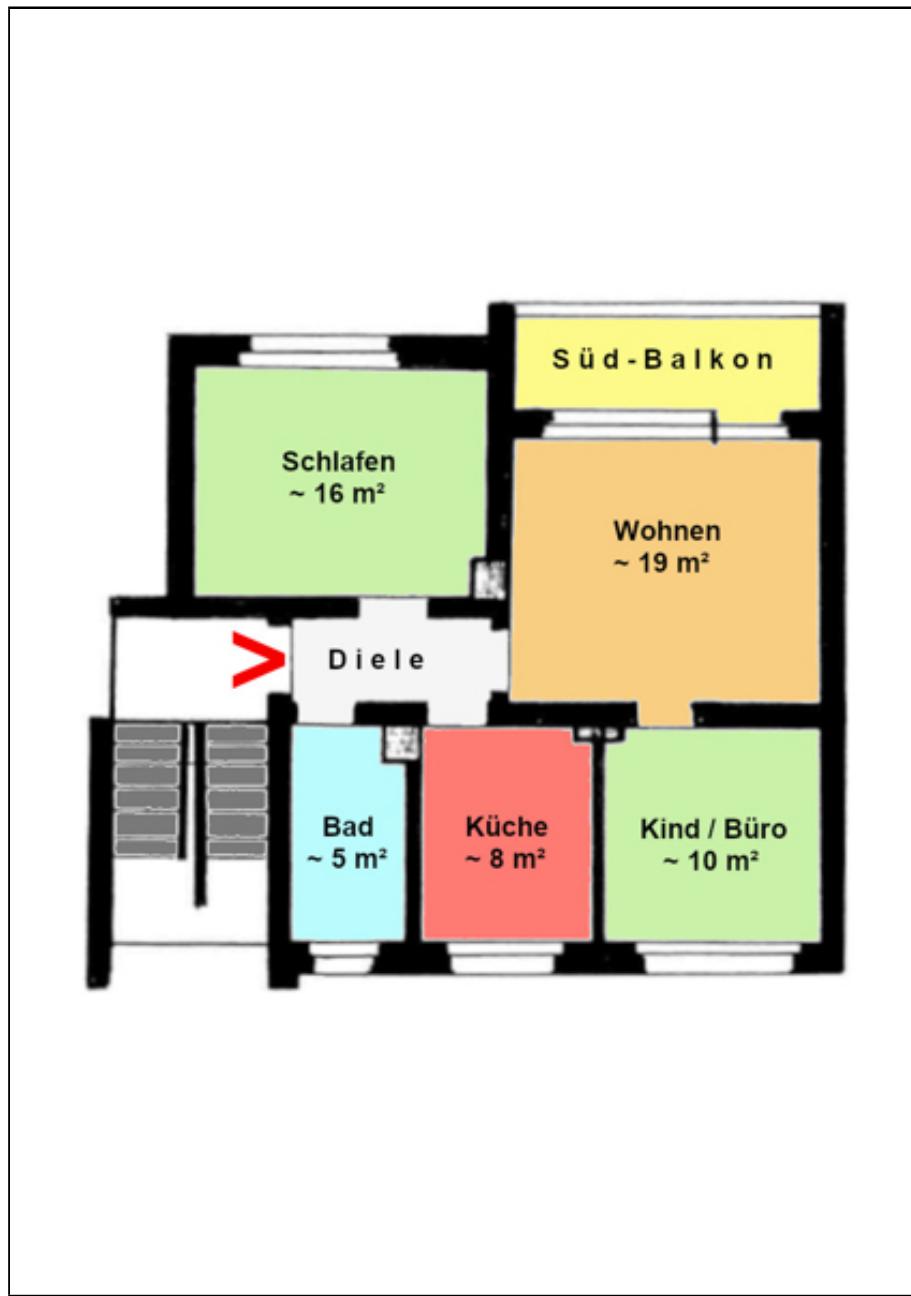
**Duschbad mit Fenster (neu)**



**Stromkasten**



**Treppenhaus**



Grundriss

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