

Exposé

Reihenhaus in Rheinberg

Reihenmittelhaus mit schönem Garten in solider Wohnlage



Objekt-Nr. OM-316487

Reihenhaus

Verkauf: **190.000 €**

Hirschberger Weg 15
47495 Rheinberg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	190,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	85,66 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	66,29 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Charmantes Reihenmittelhaus in schöner Wohnlage mitten in Rheinberg.

Angeboten wird von privat ein seit kurzem leer stehendes, gut geschnittenes und helles Reihenmittelhaus in bester Lage, vor allem für die junge Familie.

Das Haus stammt aus dem Jahr 1991 und bedarf vor einem Einzug komplett der Sanierung.

Der Grundriss ist hell und offen gestaltet, die Raumaufteilung optimal. Im Erdgeschoss befindet sich neben Gäste WC und separater Küche, die durch einen Durchbruch unproblematisch geöffnet werden könnte, ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit breiter Fensterfront zum Garten hin. Das erste Obergeschoss bietet zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche aus dem Baujahr, das Dachgeschoss ist wohnlich ausgebaut.

Darüber hinaus ist das Haus vollunterkellert und bietet so - neben einem wohnlich ausgebauten Souterrain-Raum - jede Menge trockenen und beheizten Stauraum.

Zu dem Haus gehören eine Garage mit davorgelegtem Stellplatz (optional mit zu erwerben) sowie ein weiterer Stellplatz unmittelbar hinter dem Garten.

Das Haus ist vollständig geräumt.

Ausstattung

Eine Ausstattung ist nicht vorhanden. Alles ist zu erneuern; Feuchträume, Oberflächen, Innentüren, Heizung, Außenfenster, Dachfenster, Haustüre etc. Alleine das Dach ist soweit erkennbar in Ordnung.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

!!!

Ich bitte höflich von unmittelbaren Fragen nach einem Besichtigungstermin abzusehen. Bitte machen Sie sich zunächst einmal vom Wohnumfeld und der Lage des Hauses einen Eindruck. Wenn Sie dann insbesondere in Kenntnis der Kernsanierungsbedürftigkeit ein ernsthaftes Interesse am Kauf haben und die Finanzierung gesichert ist, setzen Sie sich bitte mit mir per Mail in Verbindung.

Im Kaufpreis inbegriffen ist ein Stellplatz hinter dem Garten, eine weitere Garage mitsamt Stellplatz kann optional mit erworben werden. Dies ist allerdings kein Muss, da beides bereits einem Nachbarn für den Fall versprochen ist, dass der Käufer des Hauses hieran kein Interesse hat.

Lage

Das Haus befindet sich in einem reinen Wohngebiet in etwa zwischen dem Bahnhof Rheinberg und dem Nahversorgungszentrum an der Annastraße. Ein Spielplatz grenzt unmittelbar an dem für das Wohngebiet sehr großzügigen Garten an, Schulen, Kindergärten, Arztpraxen und Geschäfte für den täglichen Bedarf sind fußläufig binnen weniger Minuten erreichbar.

Der Bahnhof ist zu Fuß keine 10 Minuten entfernt, die attraktive Rheinberger Innenstadt zu Fuß in einer guten Viertelstunde erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	274,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



ausgebauter Dachboden

Exposé - Galerie



Schlafzimmer zum Garten



Blick auf die Terrasse



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

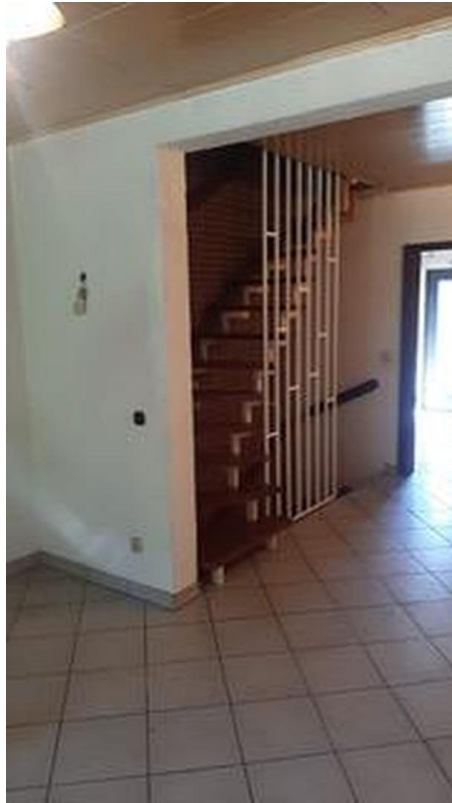


Wohnzimmer



Garten hinterer Teil

Exposé - Galerie



Treppenhaus

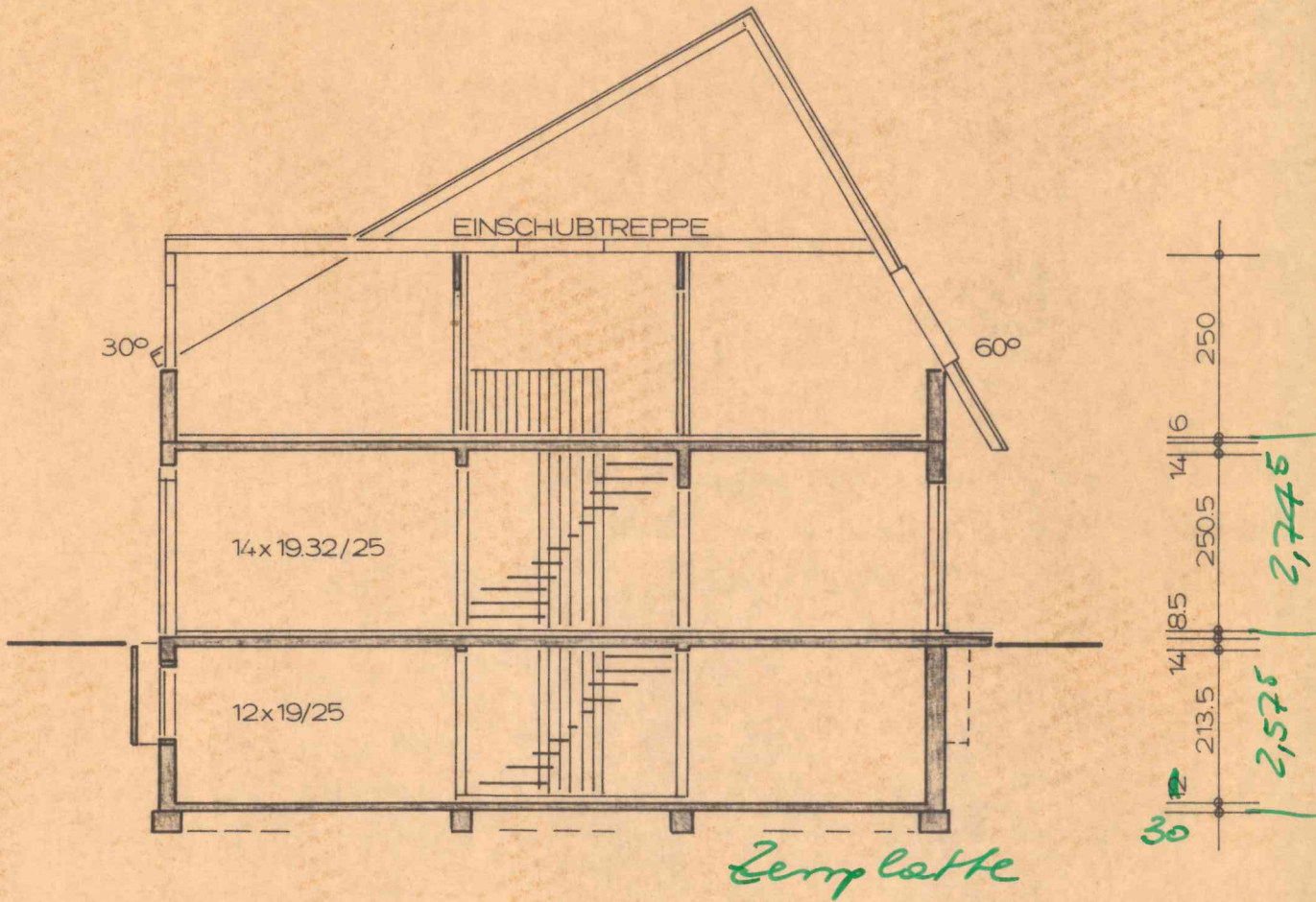


Vorderansicht

Exposé - Anhänge

1. Baubeschreibung - Grundrisse

SCHNITT



EINFAMILIEN-REIHENHAUS TYP MERAN

500 x 1074.5

Gehört zur Baugenehmigung
Nr. *VB 37/90* vom *9. JULI 1990*
Stadt Rheinberg

Der Stadtdirektor
- Untere Bauaufsichtsbehörde -

Rheinberg, den *11. 0. JUL. 1990*
Im Auftrage: *Meines*

EIWOBAU	
KÖLN	CÄCILLENSTRASSE 48

BV. HENNEF, RHEINBERG

Hirschberger Weg

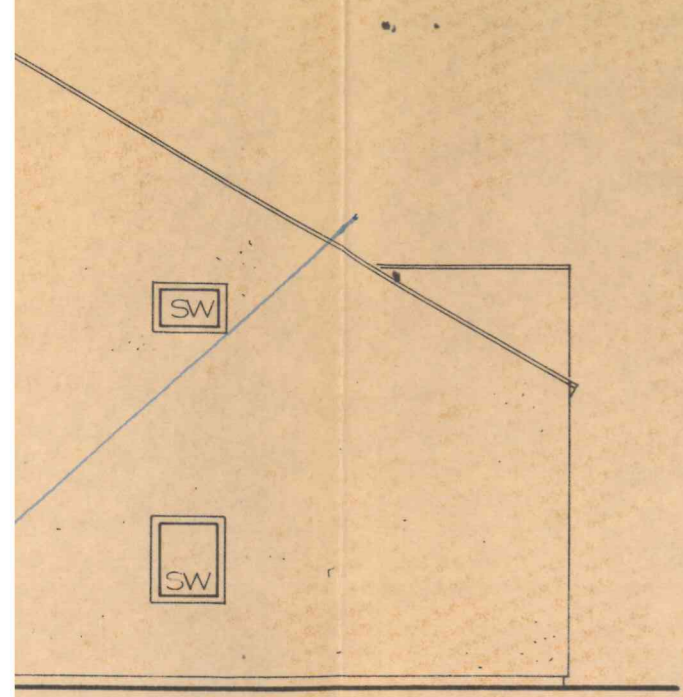
HAUS NR. *185*

MASZTAB : 1:100

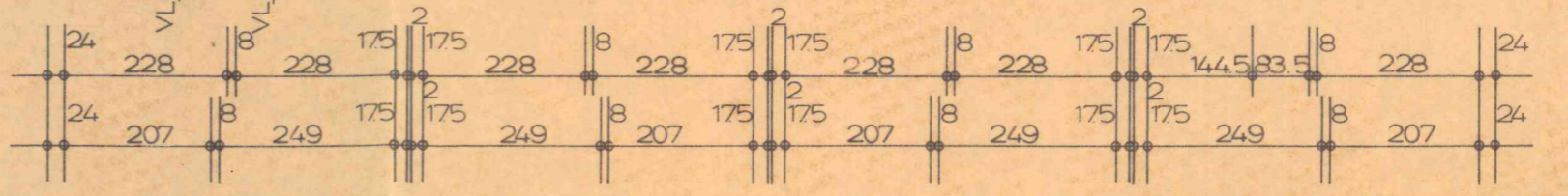
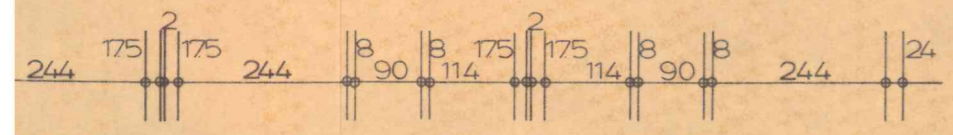
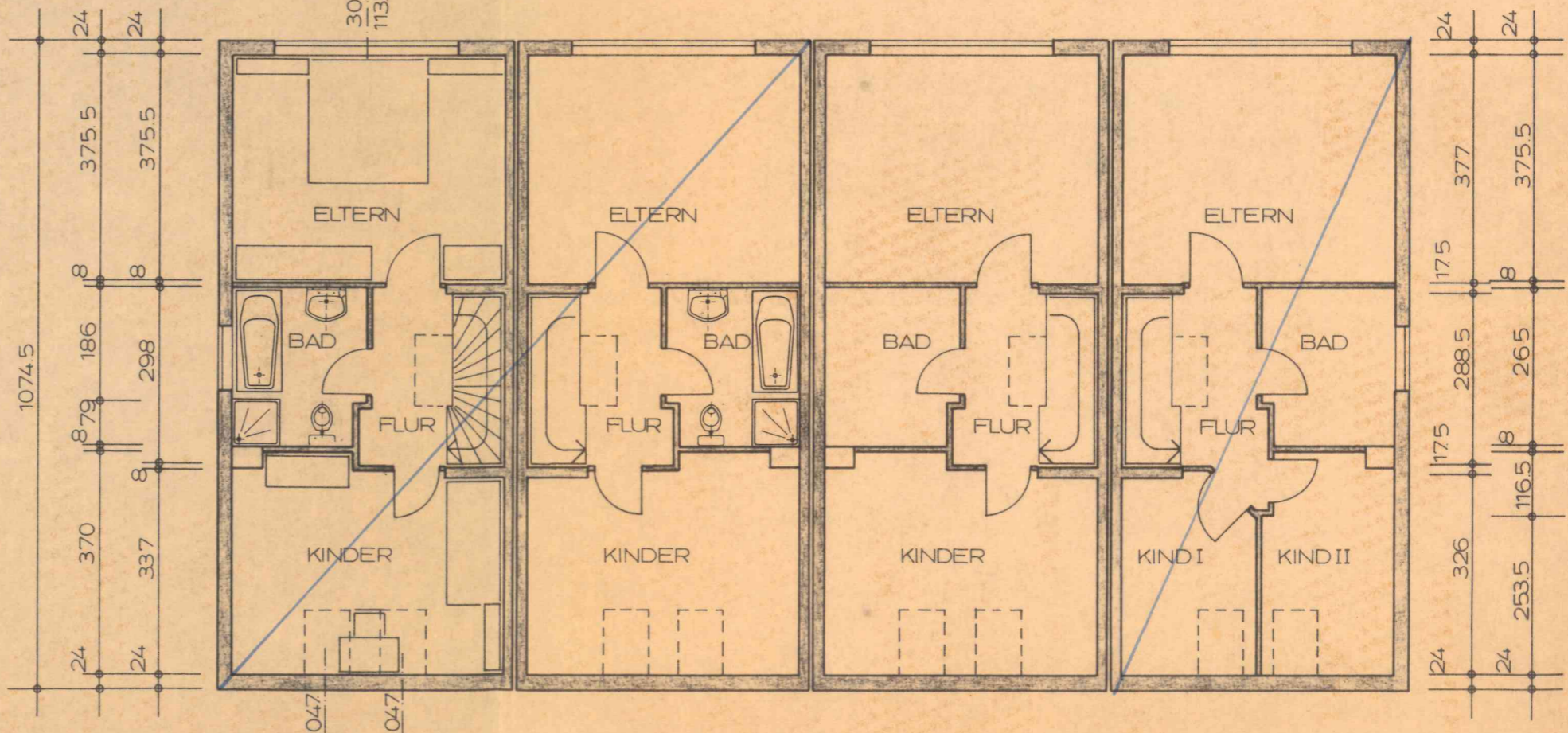
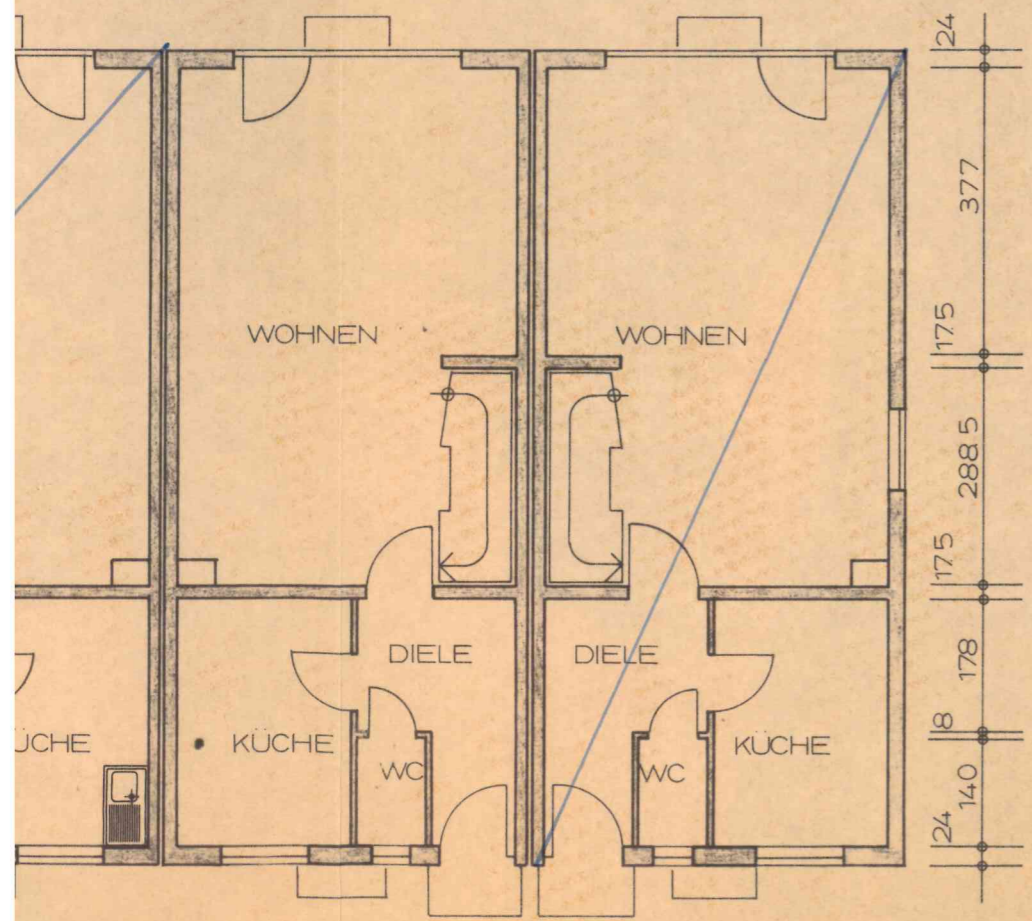
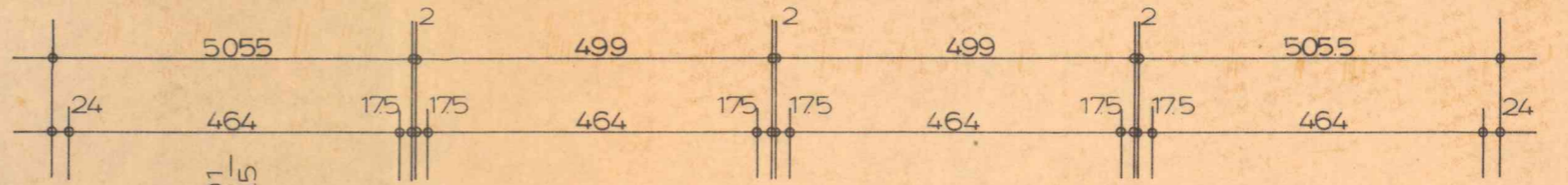
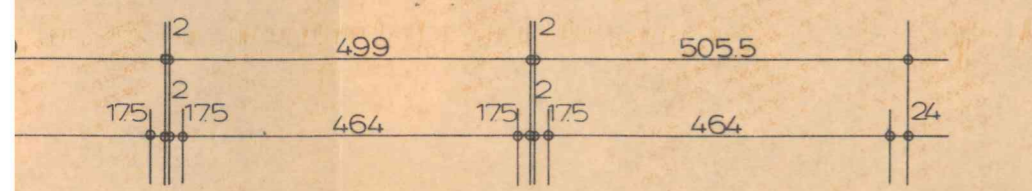
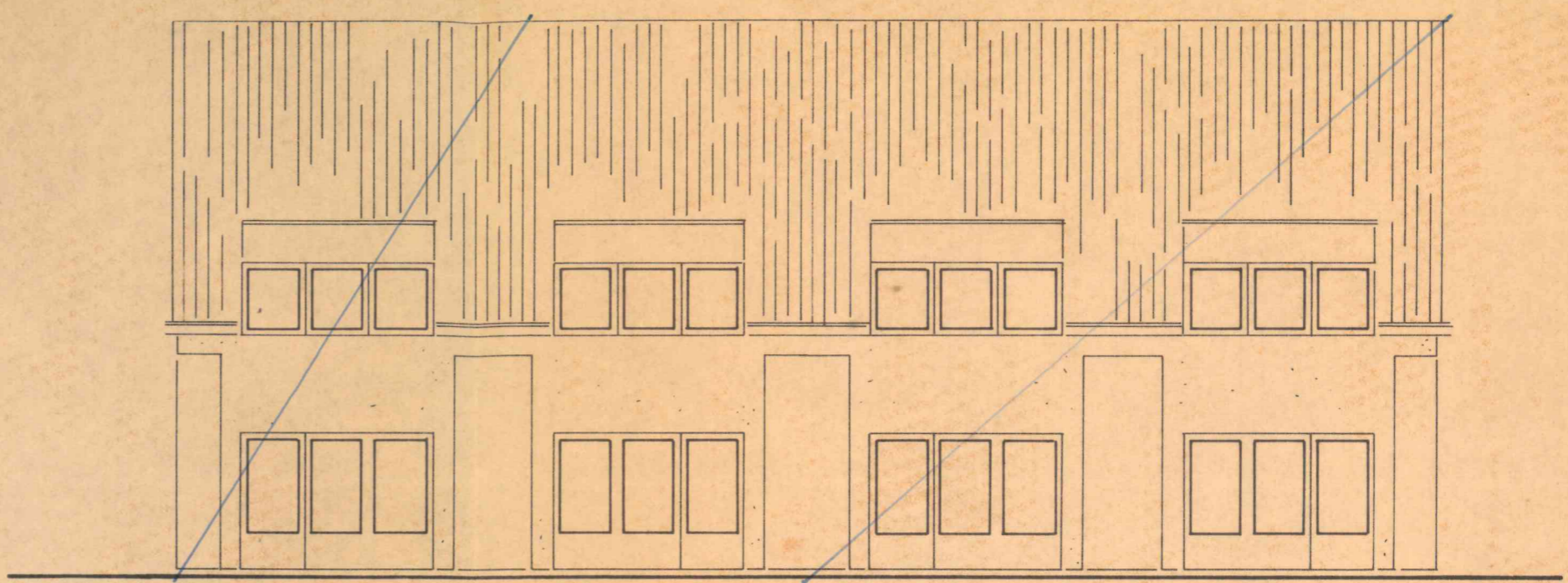
ZUM BAUANTRAG VOM : *10. Feb. 1990*

EIWOBAU KÖLN
Eigenheim- und Wohnungsbau-Gesellschaft mbH. & Co.
Kommanditgesellschaft
Cäcilienstr. 48 - Telefon 23 44 64 / 65
5000 KÖLN 1

EBELANSICHT



GARTENANSICHT

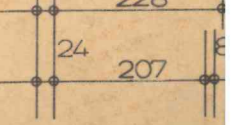
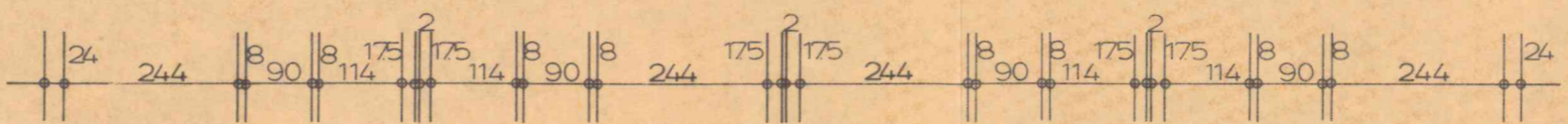
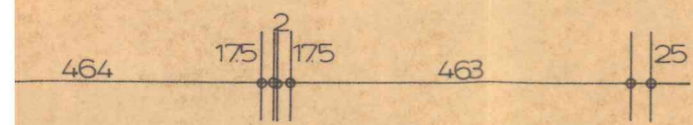
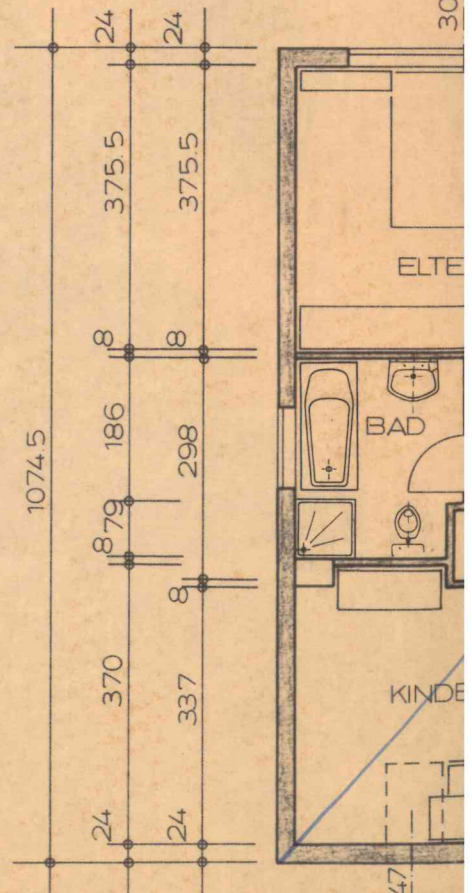
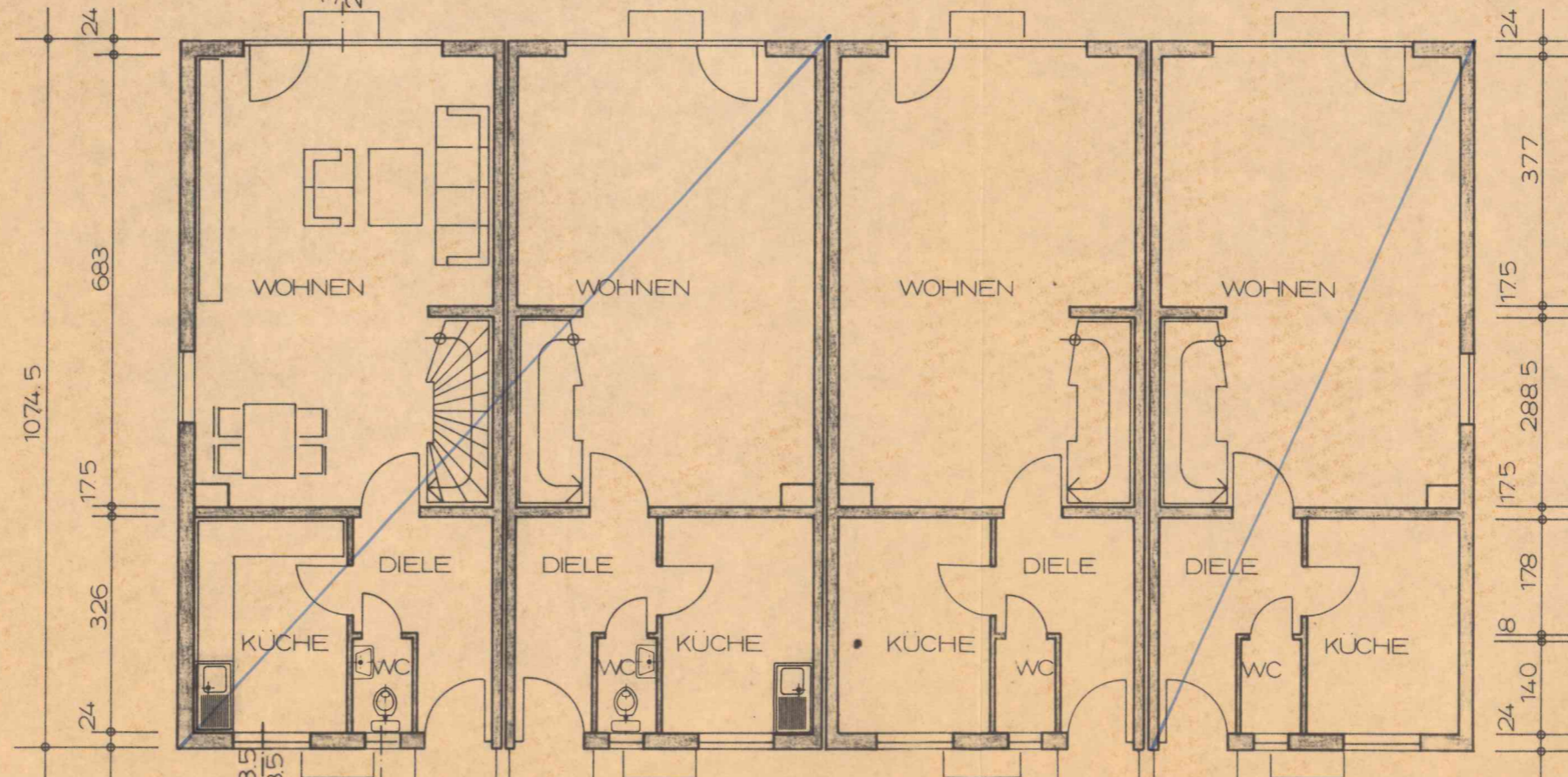
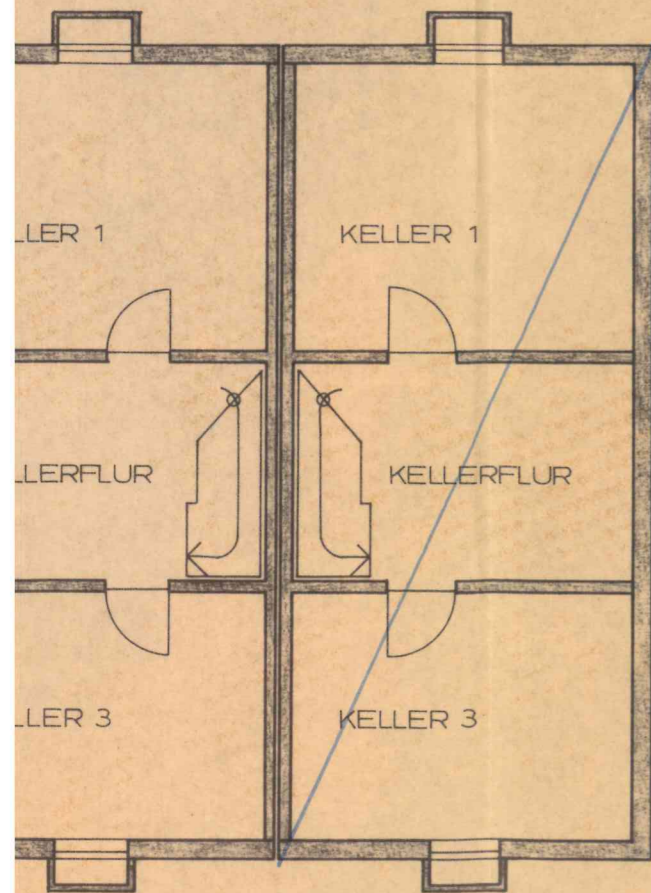
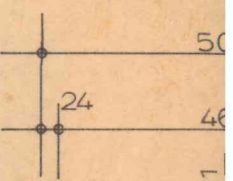
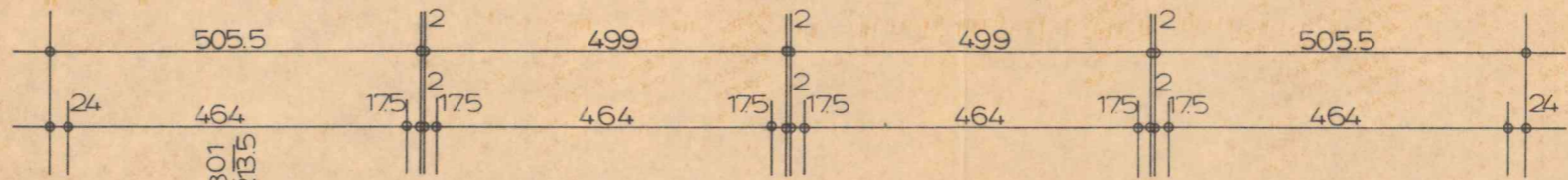
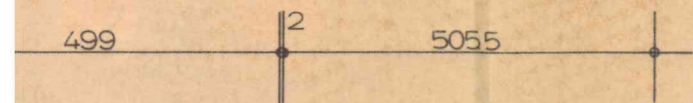
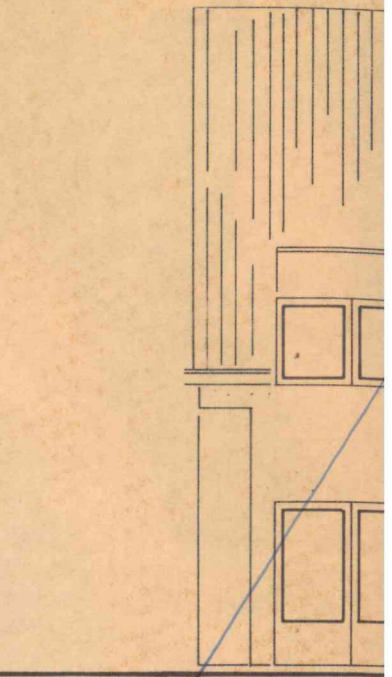
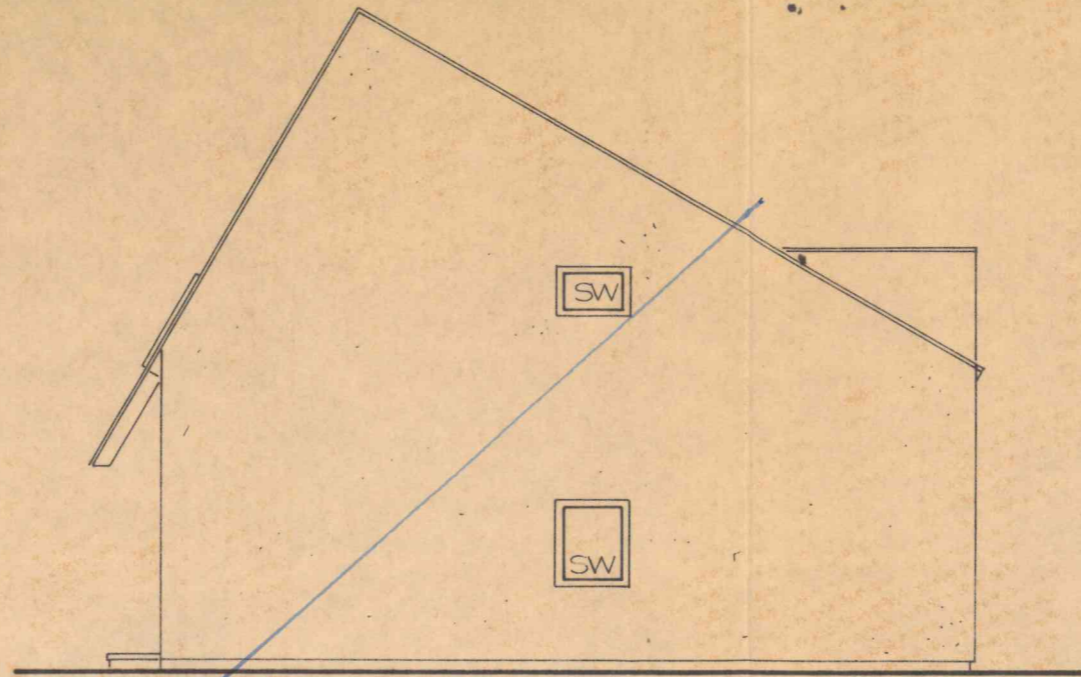
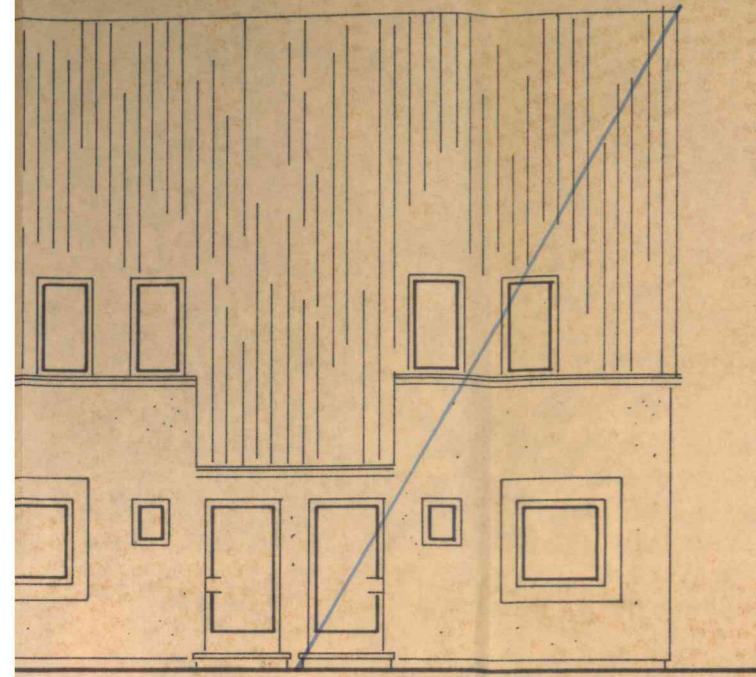


STANDARD

VARIANTE

RECHTE GIEBELANSICHT

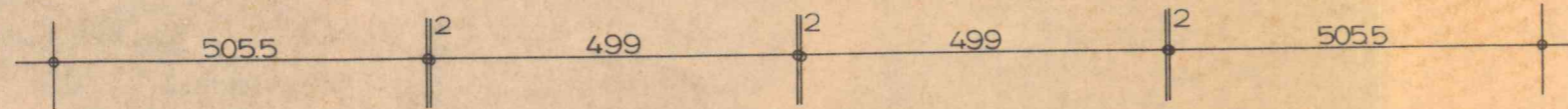
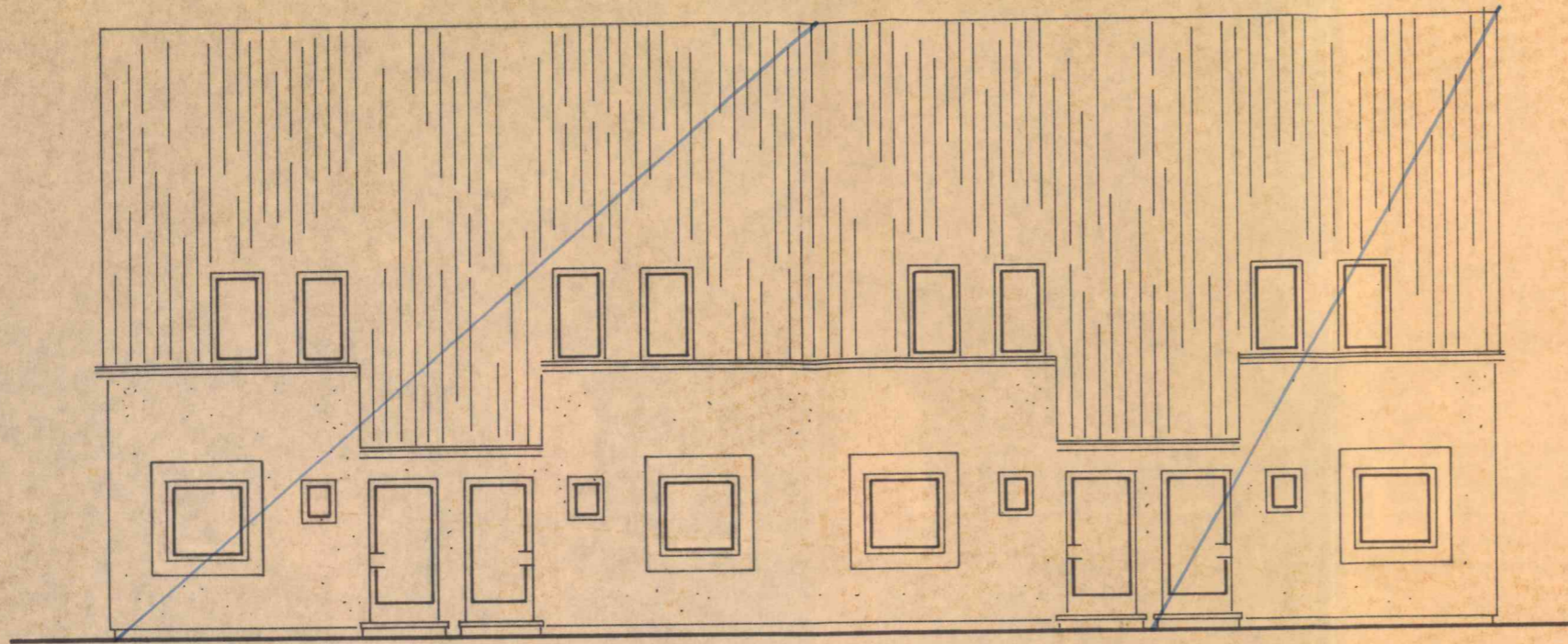
GARTE



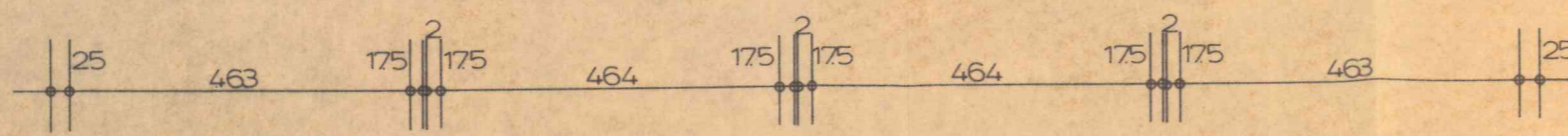
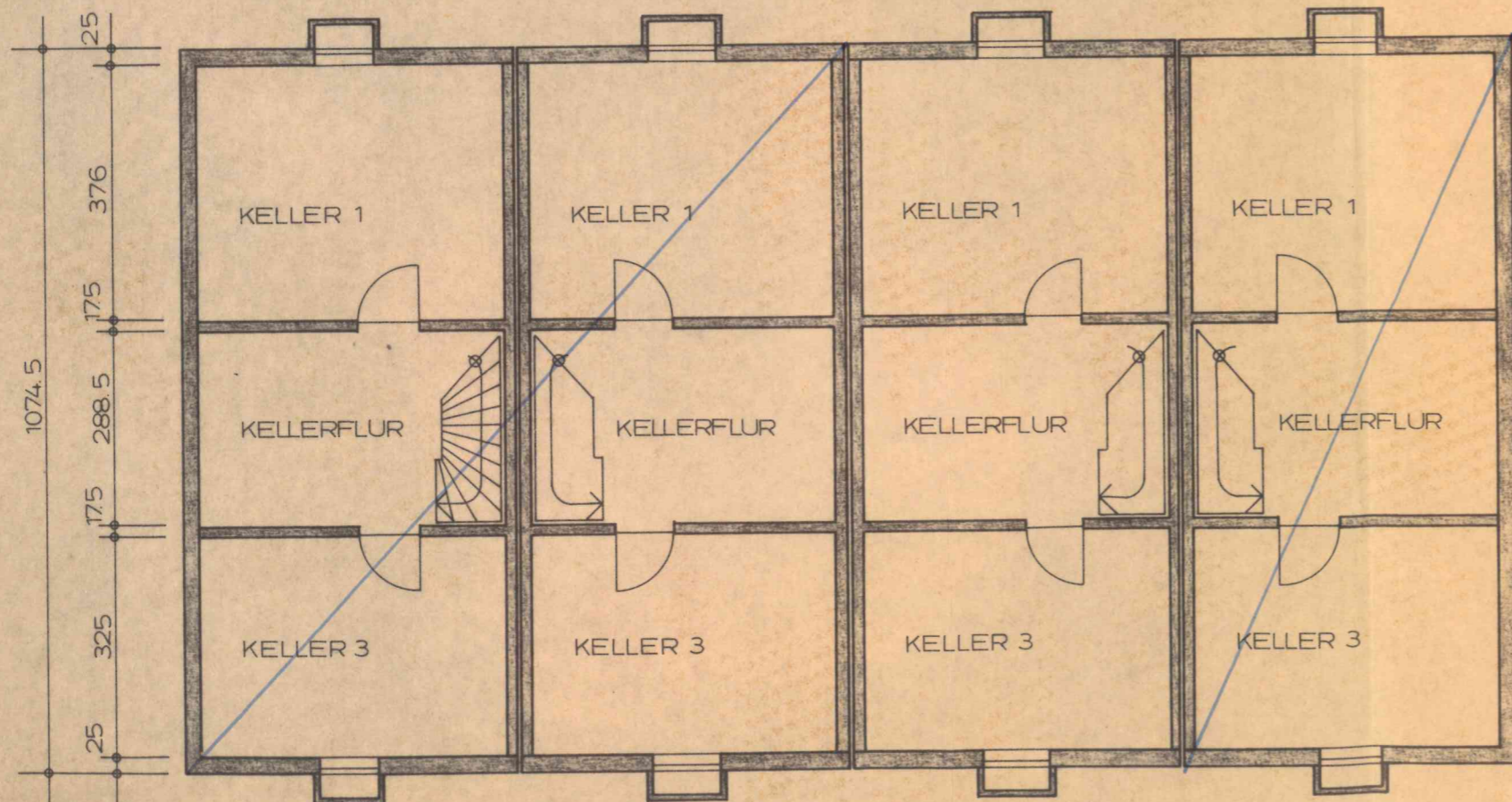
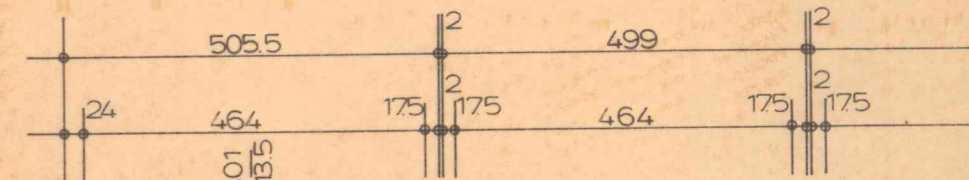
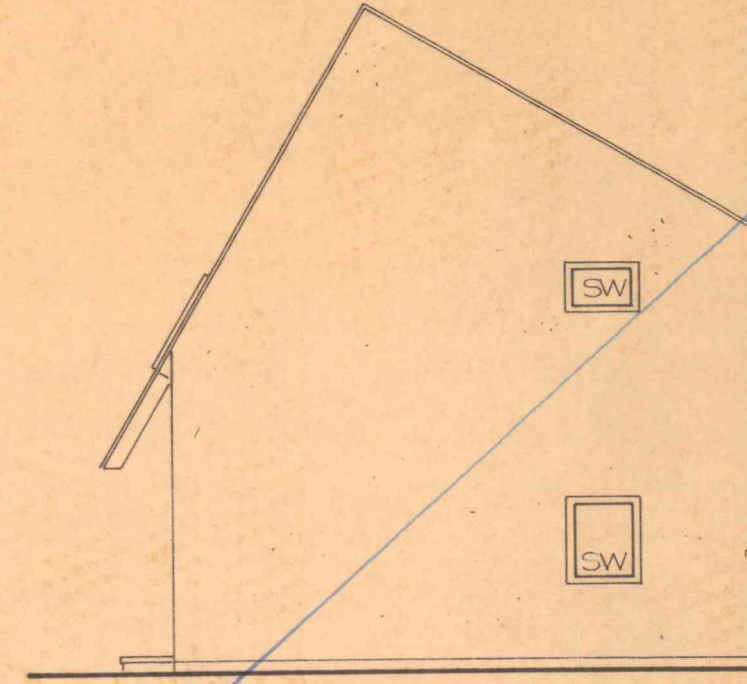
STANDARD

STANDARD

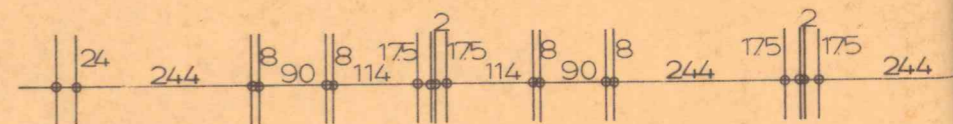
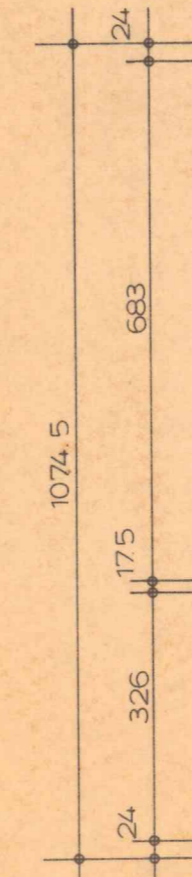
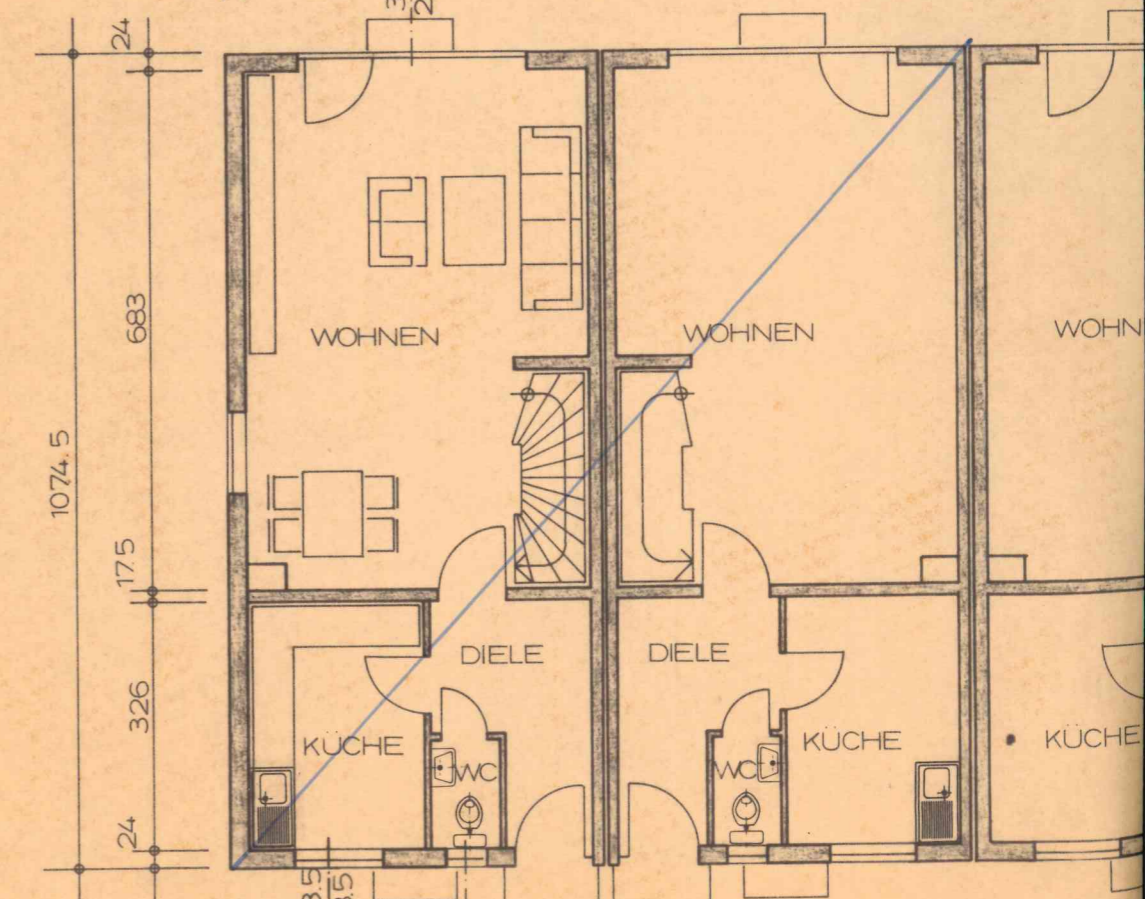
EINGANGSANSICHT



RECHTE GIEBELANSICHT



STANDARD



STANDARD

EIWOBAU	
KÖLN	

Einfamilien - Reihenhaus vom Typ

MERAN

BV. Rheinberg Hirschberger Weg

Haus Nr. _____ **zum Bauantrag vom:** 10. Feb. 1990

Baukosten: _____

Rohbausumme: _____

Reine Baukosten: _____

Baubeschreibung

für den Haustyp Meran

Bauart

Der Typ Meran ist ein zweigschossiger, vollunterkellertes Reihenhaustyp, welcher in Massivbauweise gebaut werden soll.

Der Dachstuhl wird in Holzkonstruktion ausgeführt und erhält eine asymmetrische Form.

Rohbau

Fundamente

aus Beton entsprechend den statisch erforderlichen Bemessungen unter Beachtung der jeweiligen Bodenpressung.

steigendes Kellermauerwerk

innerhalb des Erdreiches in wasserundurchlässigem Beton, im übrigen KS-Mauerwerk

tragendes Mauerwerk der Wohngeschosse

entsprechend der statisch notwendigen Festigkeit unter Berücksichtigung des Wärmedurchlaßwiderstandes beim Außenmauerwerk

Giebelmauerwerk

wie vor

nichttragendes Mauerwerk

Gipsstegdielen

Kellerboden

aus wasserundurchlässigem Beton

Decken

alle Geschoßdecken werden aus Stahlbeton entsprechend dem statischen Nachweis mit glatter Untersicht einschl. Balkontragplatte hergestellt

Schornstein

Formsteine aus Ziegelsplitt mit dem erforderlichen Querschnitt

Schornsteinkopf

aus Hartbrandklinker gefugt oder Kunstschiefer verkleidet

Dachstuhl

Neigung 30 und 60

Konstruktion

Holz, entsprechend dem statischen Nachweis als freitragendes Sparrendach

Eindeckung

Betondachpfannen mit schwarzer oder dunkelbrauner Einfärbung

Baubeschreibung Typ Meran

Dachentwässerung	Über Rinne aus Kunststoff oder Zinkblech Nr. 13 mit Ablauf an 100-er Falleitungen gleichen Materials
Außenputz	homogener zweilagiger Putz als Edelputz, abgestimmt auf das Mauerwerk bezüglich der DIN 4108
Innenputz	Spachtelung an unebenen Oberflächen
Kellerfußboden	Verbundestrich im Heizungsraum und Wirtschaftskeller, sonst schwimmender Estrich
Fußböden der Wohngeschosse	schwimmender Estrich entsprechend den Vorschriften der BauO NW
Fußboden im Spitzboden	Laufsteg

Innenausbau

Heizung	Zentrale Warmwasserpumpenheizung mit Stahl-Flachheizkörpern laut Wärmebedarfsberechnung unter Beachtung des genehmigten Heizungsgesuches evtl. Fußbodenheizung
sanitäre Installation	Zuleitungen: gemäß den Vorgaben über die Wasserverhältnisse in Kupfer oder verzinktem Eisenrohr Ableitungen: aus PVC-Kunststoffrohren unter Beachtung des genehmigten Entwässerungsgesuches Einrichtung: Porzellanwaschtisch, emaillierte Stahlwanne Porzellanspülklosett mit Geberit Spülkasten Warmwasserbereitung: Küche - Heißwassergerät Bad - Durchlauferhitzer
Elektroinstallation	gemäß den neuesten Vorschriften des VDE
Treppe	Stahlunterkonstruktion mit aufgesattelten Holzstufen durch alle Geschosse
Geländer	vom Kellergeschoß bis Obergeschoß durchlaufende Stahlrohrstäbe
Handlauf	Holzprofil gegen Stahlkonsolen verschraubt
Fenster und Fenstertüren	Holzfenster mit Dreh-Kipp-Beschlägen
Verglasung	Isolierglas

Baubeschreibung Typ Meran

Rolläden	im Erdgeschoß aus PVC-Hart-Profilen mit Gurtwickler
Innentüren	glatt abgespernte Holztüren als überfälzte Blätter zwischen Stahlzargen
Eingangstür	Alu-elox Leichtmetallrahmen mit einer Draht-Ornament-Glasfüllung
Fliesen	Fliesensockel aus Majolika in Bad und WC, in der Küche ein Fliesenstreifen über dem Arbeitsplatz
Oberboden	Bad und WC Steinzeugplatten, alle Wohnräume mit Velours-Teppichboden
Malerarbeiten	Fenster farbig lasiert Türen mattiert Zargen farbig lackiert Wände tapeziert Decken und Nassräume mit Binderfarbe gestrichen Stahlteile lackiert

Aussenanlagen

Zugänge	aus Basaltinplatten oder Waschbetonplatten
Terrasse	wie vor
Einfriedung	tauchgrundierter Holzlattenzaun (Jägerzaun) als äußere Einfassung. Die inneren Grundstücksgrenzen werden durch einen kunststoffbeschichteten Maschendraht markiert
Sichtschutz	im Terrassenbereich ein 2 m hoher tauchgrundierter Holzflechtzaun

Aufgestellt

Gehört zur Baugenehmigung
Nr. VB 37/90 vom 19. JULI 1990
Stadt Rheinberg

Der Stadtdirektor
- Untere Bauaufsichtsbehörde -

Rheinberg, den 10. JUL 1990

Im Auftrage:

Freies

Bauzahlenberechnung

Typ Meran 5.00/10,745

Bebaute Fläche

$$10,745 \cdot 4,99 = 53,62 \text{ m}^2$$

=====

Umbauter Raum

Kellergeschoß

$$53,62 \cdot \cancel{2,36} \text{ } 2,575 = 138,07$$

~~= 126,54 m³~~

Erdgeschoß

$$53,62 \cdot \cancel{2,75} \text{ } 2,745 = 147,19$$

= 147,46 m³

Obergeschoß

$$53,62 \cdot 1,00 + (53,62 + 7,175 \cdot 4,99) : 2 \cdot 1,60 = 135,16 \text{ m}^3$$

Dachraum

$$7,175 \cdot 4,99 \cdot 3,00 : 2 = 53,70 \text{ m}^3$$

~~462,86 m³~~
=====

479,12

Hat vorgelegen
Stadt Rheinberg
Der Stadtdirektor
Bauordnungsamt
- Untere Bauaufsichtsbehörde -
Rheinberg, den ... 1.0. JUL. 1990
Im Auftrage:
Miesner

Bauzahlenberechnung Typ Meran 5.00/10.745

Wohnfläche

Erdgeschoß

Wohnzimmer

$$6,83 \cdot 4,64 + 3,00 \cdot 0,12 - 3,06 \cdot 1,00 = 28,99 \text{ m}^2$$

Küche

$$3,26 \cdot 2,44 = 7,95 \text{ m}^2$$

Diele

$$3,26 \cdot 2,12 - 1,48 \cdot 0,98 = 5,46 \text{ m}^2$$

WC

$$0,90 \cdot 1,40 = 1,26 \text{ m}^2$$

Obergeschoß

Schlafzimmer

$$4,64 \cdot 3,755 - 1,64 \cdot 2,42 : 2 = 17,42 \text{ m}^2 = 15,44 \text{ m}^2$$

Bad

$$2,65 \cdot 2,07 + 1,86 \cdot 0,21 = 5,88 \text{ m}^2$$

Kind

$$3,37 \cdot 4,64 + 0,33 \cdot 2,07 = 16,32 \text{ m}^2$$

Kind I

$$2,28 \cdot 3,26 - 1,135 \cdot 1,135 : 2 = 6,79 \text{ m}^2$$

Kind II

$$2,28 \cdot 3,70 - 0,21 \cdot 1,165 = 8,20 \text{ m}^2$$

Flur

$$1,28 \cdot 2,885 + 0,21 \cdot 0,79 + 1,00 : 2 = 4,36 \text{ m}^2$$

$$\underline{\underline{85,66 \text{ m}^2}}$$

=====

Bauzahlenberechnung Typ Meran 5.00/10,745

Nutzfläche

Kellergeschoß

Raum 1

$$3,76 \cdot 4,64 = 17,45 \text{ m}^2$$

Raum 2

$$2,885 \cdot 4,64 = 13,39 \text{ m}^2$$

Raum 3

$$3,25 \cdot 4,64 = 15,08 \text{ m}^2$$

45,92 m²
=====

Dachraum

$$6,70 \cdot 4,64 - (1,73 + 0,58 \cdot 4,64) = 20,37 \text{ m}^2$$

=====

Hat vorgelegen
Stadt Rheinberg
Der Stadtdirektor
Bauordnungsamt
- Untere Bauaufsichtsbehörde -
Rheinberg, den 1. 0. JUL. 1990
Im Auftrage:
Meines