

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Rheinberg

### Großzügiges Zweigenerationen-/Zweifamilienhaus am Deich



Objekt-Nr. OM-319647

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **699.000 €**

Spellener Straße 12  
47495 Rheinberg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1091	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.046,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Garagen	4
Nutzfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zweigenerationen- bzw. Zweifamilienhaus auf 1046 qm Eigenland mit 110qm Wohnfläche im Erdgeschoss und 90qm in der separaten Obergeschosswohnung.

Beide Einheiten verfügen über einen großzügigen Wohn-Essbereich, moderne weiße Einbauküchen, unten 3 und oben 2 SZ, jeweils Vollbad und Gäste-Wc, oben Abstell - bzw. Hausarbeitsraum und Dachterrasse, unten Terrassen, Garten.

Zum Haus gehört eine Doppelgarage mit mehreren Stellplätzen in der Einfahrt und eine zusätzliche Leichtbau Doppelgarage für die Obergeschosswohnung.

## Ausstattung

Das Haus verfügt über eine relativ neue Gasbrennwerttherme und Fußbodenheizung unter dem durchgehenden hellen Fliesenboden. Es wurde 2022 umfangreich modernisiert und renoviert, zB oben Rückbau dunkler Holzdecken unten den Schrägen, dafür neue Dachflächenfenster und mehr Isolation zur Dachfläche; neue Bäder und Einbauküche im Erdgeschoss, auch hier zeitgemäße Renovierung mit Feinputz auf den Wänden, abgehängten Decken mit Downlights, etc...Auch wurde eine Kellersanierung durchgeführt. Hier befindet sich u.a. der Waschraum, ein Gästebereich mit Toilette und aktuell ein Arbeitszimmer. Der Keller ist auch über eine Außentreppe zugänglich.

Der schön angelegte Garten verfügt über einen Brunnen und ist bewässert. Gartenfreunde dürften hier voll auf Ihre Kosten kommen.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Haus befindet sich in ruhiger und gepflegter Nachbarschaft am Ortsrand und nur wenige Schritte zu den Störchen und Graugänsen am Deich.

Trotzdem nur ca 10 min Autofahrt bis zur Fußgängerzone Wesel, 6km Rheinberg Innenstadt und A57 und 10km nach Xanten.

Lebensmittelmarkt, Kindergarten und Grundschule innerhalb weniger min erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	132,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

