

Charmantes Zweifamilienhaus mit viel Potenzial und riesigem Grundstück in idyllischer Lage von Rheinberg

Laarstraße 20  
47495 Rheinberg



Objekt:

#### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	4,76%, Courtage inkl. MwSt.

Kaufpreis	339.000,- €
Anzahl Freiplatz	8
Anzahl Garage	4

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	198 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	60 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	5.000 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	2
Anzahl Stellplätze	12
Baujahr	1900
Zustand des Objektes	Teilsaniert
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Letzte Modernisierungen	2017
Verfügbar ab	sofort
Haustiere	Ja
Als Ferienimmobilie geeignet	Ja

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Fenster
Boden	Fliesen, Teppich
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Süden, Westen, Südwest
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja

## Objektbeschreibung

Sie wollten schon immer ruhig und idyllisch leben und eine unverbaute Sicht ins Freie genießen, um vom Alltag abzuschalten? Dann ist dies hier Ihr neues Zuhause...

Ihr charmantes Zweifamilienhaus, das als Einfamilienhaus genutzt wird, besitzt viel Potenzial für Aus- und Umbaumaßnahmen. Es verfügt über 7 Zimmer aufgeteilt auf Erdgeschoss und Obergeschoss. Das Erdgeschoss besteht dabei aus einem Entree mit Flur, einer Küche, einem 2017 vollständig modernisierten Badezimmer, einer Abstellkammer, einem kleinen Schlafzimmer, einem großzügigen Wohnbereich, einem Partyraum sowie dem Waschraum, einem Lagerraum und einem Heizungsraum.

Das Obergeschoss überzeugt durch einen zentralen Flur, insgesamt vier Schlafzimmer – eines hat sogar direkten Zugang zu einer Dachterrasse/einem Balkon –, einem weiteren Badezimmer sowie einer zusätzlichen Abstellkammer. Im Dachgeschoss gibt es zudem noch einen fast 30m<sup>2</sup> großen Speicher. Hinzu kommt eine Teilunterkellerung.

Ein besonderes Augenmerk sollten Sie jedoch auf Ihren neuen Außenbereich legen. Hier können Sie die Ruhe in vollen Zügen genießen. Die ausreichende Gartenfläche in der allseits beliebten Süd-West-Ausrichtung stellt genug Platz zur Verwirklichung Ihrer Träume zur Verfügung. Sei es ein Pool oder ein Schwimmteich, ein Wintergarten oder eine Außenküche – hier ist alles möglich, denn das über 5.000m<sup>2</sup> große Grundstück ist das Highlight dieser Immobilie. Selbst ein eigenes Gewächshaus, um sich selbst zu versorgen, oder ein privater Abenteuer-Spielplatz für Ihre Kinder kann hier realisiert werden. Und auch bei einer geselligen Geburtstagsfeier wird sich kein Nachbar über zu laute Musik beschweren.

Insgesamt bietet Ihnen Ihr neues Zuhause, das ca. 1900 im beliebten Rheinberger Ortsteil Borth erbaut wurde, ca. 198m<sup>2</sup> Wohnfläche. Mit Hilfe der obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen entsteht hier ein herausragendes neues Zuhause.

Ihr neues Heim betreten Sie über Ihren gepflasterten Weg, an Ihrem begrünten Vorgarten vorbei durch eine Hauseingangstür im Vintage-Look (Glastür mit Bleielementen) oder alternativ auch durch den Hintereingang (Vollholz mit Verglasung). Vom überdurchschnittlich großen Eingangsbereich (ca. 14m<sup>2</sup>) gelangen Sie über einen zentralen Flur in alle Räume des EG. Ein ca. 10m<sup>2</sup> Abstellraum bieten Ihnen zunächst ausreichenden Stauraum. An dem barrierearmen Badezimmer mit bodengleicher Dusche und der Küche vorbei kommen Sie über eine dreistufige Treppe sowohl in ein kleines z.B. als Büro nutzbares Zimmer als auch in den mit über 30m<sup>2</sup> großzügigen Wohnraum.

Weiter führt Sie das EG in einen separaten Lagerraum, einen Waschraum und einen Partyraum, in dem heute noch eine gemauerte Bar steht, sowie den Heizungsraum. Die Heizung, die Ihr Heim mit Wärme versorgt, stammt aus dem Jahr 2015 und ist eine Buderus Öl-Brennwertheizung (inkl. 4.500L-Tank). Kurzum: Mit wenigen Handgriffen können Sie bereits hier auf der unteren Ebene das Potenzial dieser Immobilie nutzen und den Grundriss entsprechend Ihrer Wünsche anpassen.

Ein Treppenaufgang im vorderen Eingangsbereich führt Sie ins OG – ein weiterer ins DG bzw. in den Speicher, wo fast 30m<sup>2</sup> Nutzfläche das Gesamtbild des Hauses abrunden. Im OG nimmt Sie eine geräumige Diele in Empfang und zum zentralen Flur führt. Auf dieser Ebene erwartet Sie nicht nur ein weiteres Badezimmer sowie eine zusätzliche Abstellkammer, sondern insgesamt auch vier Schlafzimmer! Eines dieser Zimmer macht speziell durch den direkten Zugang zu einer Dachterrasse/einem Balkon auf sich aufmerksam. Diese unverwechselbare Aussicht lädt besonders mit dem Blick in die Natur zum Krafttanken und Entspannen ein. Der gesamte bleibende Eindruck im Altbaustil kann hier zusammen mit Ihren modernen Ideen zu Ihrem persönlichen Wohnraum werden.

Tragende Wände sind aus massivem Mauerwerk entsprechend den damaligen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet worden. Umfassungswände im Kellergeschoss und Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit hell verklindert und hat somit ein zweischaliges Mauerwerk. Die Fenster wurden im Laufe der vergangenen Jahre bereits einmal erneuert. Das Dach ist ein Satteldach.

Die Fahrzeuge Ihrer Familie parken Sie selbstverständlich jeder in einer eigenen Garage. Insgesamt stehen Ihnen hier vier Stellplätze zur Verfügung. Ca. acht zusätzliche PKW-Stellplätze vor der Garage und auf Ihrem Hof bieten Ihnen und Ihren Gästen weitere Flächen.

## Lage

Ihr neues Haus befindet sich in einer absoluten Ruheoase des Rheinberger Ortsteils Borth. Eine völlig unverbaute und freie Sicht aus allen Richtungen über die umliegenden Felder kann als das Highlight dieser Immobilie überzeugen und vermittelt so pure Erholung. Die zahlreichen Grünflächen – einen Spielplatz gibt es in ca. 1,5km – laden Sie gemeinsam mit der ganzen Familie zum Spazieren gehen und Spaß haben ein. Ein weiterer Pluspunkt ist die unmittelbare Nähe zum Rhein!

Und Autos? Fahren so gut wie keine an Ihrem Zuhause vorbei. Daher existiert auch keine Lärmbelästigung in dieser Form. Dennoch liegt die Weseler Str. nicht in weiter Ferne, sodass Sie in nur wenigen Fahrminuten nicht nur optimal in den Ortskern von Borth, sondern auch von Rheinberg selber, Wesel und Alpen gelangen.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken sind so in nur wenig Zeitaufwand beheimatet. Edeka befindet sich beispielsweise in nur ca. 1,7km Entfernung. Die Sparkasse erreichen Sie als Anwohner in ca. 2km. In unmittelbarer Nähe finden Sie dort auch die nächsten Ärzte und Apotheken. Das Marien-Krankenhaus in Wesel ist ca. 9km entfernt.

## **Sonstiges**

Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

## Adresse

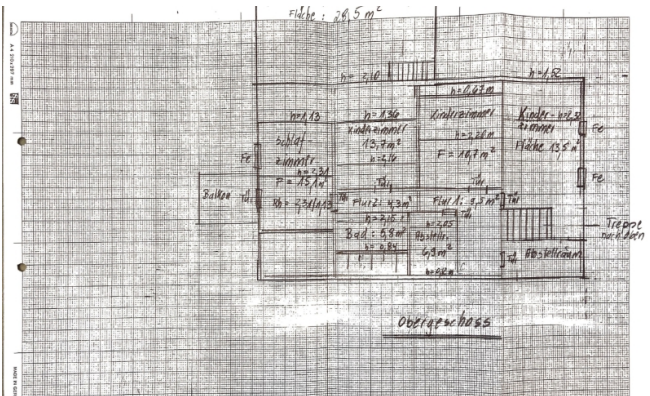
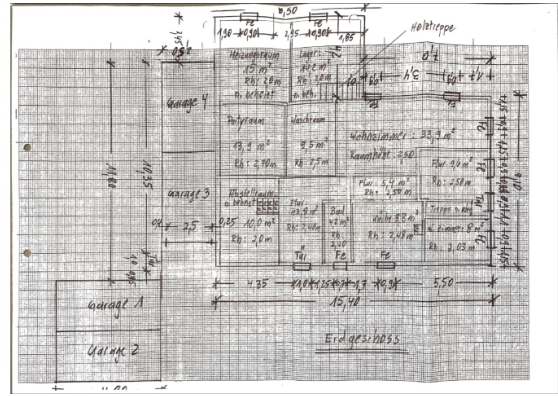
Laarstraße 20  
47495 Rheinberg











## **Ansprechpartner**

CCC- Immogrund GmbH  
CCC-Immogrund GmbH  
Pastoratstraße 5 5  
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale  
Webseite

+49 2845 9819000  
[www.ccc-immogrund.de](http://www.ccc-immogrund.de)