

Neuwertige, barrierearme Erdgeschosswohnung in traumhaft ruhiger Lage

Rheinberger Straße 80
47495 Rheinberg



Objekt:

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	1,5% zzgl. MwSt.

Innencourtage	1,5% zzgl. MwSt.
Kaufpreis	220.000,- €
Kaltniete	662,- €
Mietpreis pro m ²	9,32 €
Kaufpreis pro m ²	3.098,- €
Anzahl Garage	1

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	71 m ²
Nutzfläche	5 m ²
Gesamtfläche	76 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	1
Baujahr	2014
Zustand des Objektes	Neuwertig
Alt-/Neubau	Neubau
Erschliessungsumfang	Strom
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	nach Absprache
Objekt ist vermietet	Ja

Ausstattung

Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche, offen
Boden	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Fussbodenheizung
Aufzug	Personenaufzug
Stellplatzart	Tiefgarage
Gartennutzung	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja

Objektbeschreibung

Ihre neuwertige Eigentumswohnung bietet Ihnen ca. 71m² Wohnfläche und ist eine von nur 12 Wohneinheiten in dem Gebäude. Sie ist barrierearm gestaltet und liegt im Erdgeschoss. Darüber finden Sie nur zwei weitere Geschosse. Das Mehrfamilienhaus wurde 2014 in einer absoluten Toplage in Rheinberg, ruhig im Ortsteil Budberg gelegen, errichtet. Ihre Wohnung wurde, wie auch das Gebäude, fortlaufend Instand gehalten und gepflegt, sodass ein Einzug ohne die sonst obligatorischen Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen ist. Aktuell ist Ihre Wohnung für eine attraktive Kaltmiete i.H.v. 662€ vermietet.

Ihr neues Zuhause verfügt über einen modern gestalteten Grundriss mit zwei Zimmern. Ihre Wohnung besteht dabei aus Entree und Flur, einem gemütlichen Wohn- und Essbereich mit offener Küche direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und zum Garten, einem ruhigen Schlafzimmer, einem barrierearmen Badezimmer sowie einem modernen Gäste-WC. Abgerundet wird Ihr Wohnungsangebot mit einem eigenen Abstellraum im Keller und der Möglichkeit sowohl einen gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum als auch gemeinschaftliche Abstellflächen für Fahrräder zu nutzen. Darüber hinaus kann ein Stellplatz in der Tiefgarage erworben werden.

Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihrem liebevoll begrünten Vorgarten, erreichen Sie Ihr neues Heim, wo auf die Darstellung des Hauses bereits ein großes Augenmerk gelegt wurde. Das Zusammenspiel aus der Mixfassade aus weißem Putz und klassischen, dunklen Klinkern, dem stilvollen Satteldach und den hellen Fenstern sticht positiv auf der Straße heraus. Angelegt ist Ihr Wohnkomplex mit dem Charakter einer sog. „Gated Community“, also mit einem hohen Maß Privatsphäre und Exklusivität.

Stufenlos betreten Sie zunächst durch eine robuste und überdachte Hauseingangstür mit großem, integriertem Glaselement Ihr Haus. Dort nimmt Sie ein sehr gepflegtes und helles Treppenhaus mit gefliesten Böden und hell gestalteten Wänden in Empfang. Der zentrale Flur führt Sie anschließend barrierefrei bis zu Ihrer Erdgeschosswohnung. Auf dieser Etage haben Sie nur zwei direkte Nachbarn! Sobald Sie Ihre Wohnungstür aufgeschlossen haben, erreicht Sie unmittelbar danach eine warme Atmosphäre in Ihrer geräumigen Diele.

Zunächst gelangen Sie von dieser, vorbei an Ihrem modernen Gäste-WC, in Ihr großzügiges Wohn- und Esszimmer mit offener Wohnküche, das definitiv als eines der Highlights Ihres neuen Zuhauses hervorgehoben werden kann. Der lichtdurchflutete Grundriss, u.a. aufgrund der großformatigen, ebenerdigen Fensterfront, sowie das hervorragende Platzangebot mit über 35m² gewährleisten Ihnen hier besondere Attraktivität.

Ihre offene Küche wurde nach einem modernen Standard konzipiert und bietet Ihnen ausreichend Platz und Arbeitsfläche für eine passgenaue Einbauküche inkl. Elektrogeräte. Ein beliebtes Konzept ist beispielsweise die Nutzung einer Kochinsel im amerikanischen Stil, was in Ihrem Grundriss optimal gegeben ist. Alternativ würde aber auch eine Theke o.ä. Platz finden.

Vom Wohnbereich aus kommen Sie zudem auch direkt auf Ihre große, gepflasterte Terrasse, die in sonniger Süd-West-Ausrichtung liegt und Ihnen viele Sonnenstunden garantiert. Hier können Sie entspannte Abende genießen und die Aussicht auf die ruhige Umgebung in vollen Zügen auskosten. Die Installation einer Markise ist nicht notwendig, da Ihnen eine Teilüberdachung bei Bedarf Schatten spendet.

Ihr angrenzender Garten im exklusiven Sondernutzungsrecht ist liebevoll mit zahlreichen Bepflanzungen und vollständig blickgeschützt angelegt. Eine große Fläche wurde mit einem Rasen bestückt und ein praktisches Gartenhaus für Ihre Gartengeräte aufgestellt. Ihr gesamter Bereich kann in Summe als absolute Wohlfühlzone beschrieben werden.

Weiter führt Sie Ihr zentraler Flur in Ihr freundliches Schlafzimmer, das insbesondere durch einen überdurchschnittlichen Tageslichteinfall einen freundlichen Charakter vermittelt. Die Raumgröße eignet sich perfekt für ein komfortables Bett und einen XXL-Kleiderschrank.

Angrenzend befindet sich Ihr barrierearmes, modernes Badezimmer. Dieses ist mit einer ebenerdigen Dusche, einem großen Waschbecken, einem WC sowie einem Fenster ausgestattet. Die vorhandene Fläche wurde hier bestens genutzt. Daneben liegt darüber hinaus noch ein Abstellraum.

In Ihrer gesamten Wohnung gehören doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster mit Rollläden zur Standardausstattung. Während im Wohnbereich eine Hebe-Schiebeanlage implementiert wurde, wurde in einem der beiden Schlafzimmer u.a. auch bodentiefes Fensterelement mit französischem Balkon verbaut. Die Innentüren sind klassisch in Holz gehalten und als Bodenbelag wurde im Wohnzimmer und in den Schlafräumen verschiedene, moderne Laminatböden gewählt. Sowohl Wände als auch Decken wurden hell gestaltet. Eine neuwertige Gasbrennwerttherme (Baujahr 2016) versorgt Ihre Immobilie mit Wärme, die praktisch über Wärmemengenzähler abgerechnet wird.

Über den Treppenabgang im EG oder bequem mit dem Fahrstuhl gelangen Sie in die unterkellerte Ebene des

Mehrfamilienhauses. Dort finden Sie Ihren privaten Abstellraum, welcher genügend Stauraum als Nutzfläche zur Verfügung stellt, und das Angebot abrundet. Darüber hinaus können Sie auf die Nutzung des gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraums sowie Abstellflächen für Fahrräder zurückgreifen. Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich auf Ihrem exklusiven Stellplatz in der Tiefgarage, der optional dazu erworben werden kann. Kostenfreie Parkplätze befinden sich darüber hinaus auf den umliegenden Straßen.

Tragende Wände dieses Gebäudes sind aus massivem Mauerwerk (Kalksandstein) entsprechend den damaligen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet worden. Umfassungswände im Kellergeschoss und Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise (Stahlbeton) und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist gedämmt und in einem Mix aus WDVS und Klinker (zweischaliges Mauerwerk) erstellt worden. Die Fenster sind bereits aus Kunststoff und mit dreifacher Isolierverglasung, auch im Treppenhaus, versehen. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit Gauben und ohne Dachüberstand.

Die Wohnung wurde inkl. Stellplatz bislang solide vermietet und erzielt Mieteinnahmen i.H.v. 662€ kalt p.M. Eine Eigenbedarfskündigung ist möglich. Die Höhe des monatlichen Hausgelds, das alle relevanten Kosten inkl. der Instandhaltungsrücklagen inkludiert, folgt ebenso wie die Höhe der Gesamt- Instandhaltungsrücklagen der WEG.

Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich auf der Rheinberger Straße, einer verkehrsberuhigten Straße (30er- Zone) in einem ehemaligen Neubaugebiet, im beliebten Rheinberger Ortsteil Budberg. Das Zentrum von Budberg beginnt nur wenige Schritte von Ihrer Haustür. Insgesamt besteht der Verkehr in den umliegenden Straßen überwiegend aus zahlreichen weiteren 30er-Zonen, Spielstraßen und teils Einbahnstraßen, ehe die Landstraßen zwischen den Feldern folgen. Das Wohngebiet kann als sehr ruhig und gepflegt sowie naturnah beschrieben werden. Die aufgelockerte Bauweise gewährleistet Ihnen größtmögliche Privatsphäre. Speziell die angrenzenden Fußwege mit zahlreichen Grünflächen sind darüber hinaus auch sehr beliebt für Spaziergänge.

Im Zentrum Rheinbergs finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Während Penny mit nur 60m Entfernung „um die Ecke“ liegt, befindet sich Edeka z.B. in ca. 2,9km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 40m. Das nächste Ärztehaus, das nächste Physiotherapie-Zentrum und die nächste Apotheke sind ebenfalls in nur wenigen Geh- /Fahrminuten im Ortskern beheimatet. In unmittelbarer Nähe gibt es zudem noch mehrere Krankenhäuser wie das St. Vinzenz-Hospital (ca. 10km)

Die ersten Busverbindungen (u.a. 8, 913) – u.a. Richtung Moers, Duisburg, Kamp-Lintfort und Alpen – stehen direkt auf der Rheinberger Str. in ca. 20m bereit. Öffentliche Verkehrsmittel fahren in Form von Bus und Bahn durch alle angrenzenden Städte und Gemeinden. Es sind mehrere ÖPNV- Verbindungen an den gesamten Niederrhein (Krefeld, Mönchengladbach, Düsseldorf), das Ruhrgebiet (Duisburg, Essen, Oberhausen), das Rheinland (Köln, Bonn) und die Niederlande (Venlo, Nijmegen, Eindhoven) vorhanden. Der Bahnhof Rheinberg liegt in ca. 3,5km und stellt weitere Verbindungen bereit.

Die Autobahnauffahrten der A42 und A57 sind ab ca. 4,8km Entfernung zu erreichen. Die zentrale Lage eignet sich somit optimal für Ihre Arbeitswege und bietet eine optimale Anbindung an die niederrheinischen Großstädte, die Metropolen des Ruhrgebiets oder die Landeshauptstadt Düsseldorf. Den Flughafen Weeze erreichen Sie beispielsweise in etwa 30 Minuten Fahrweg (ca. 40km). Da die niederländische Grenze in nicht weiter Ferne liegt, sind die niederländischen Großstädte wie z.B. Venlo ab ebenfalls ca. 35 Minuten zu erreichen.

Die ersten Spielplätze für Ihre Kinder befinden sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus in ca. 600m. Der nächste Kindergarten liegt, wie auch eine Grundschule (Gemeinschaftsgrundschule), bereits in ca. 450m Entfernung und das Amplonius-Gymnasium als erste weiterführende Schule in nur ca. 3,8km.

Als besondere Highlights für eine maximale Lebensqualität in Ihrer Freizeit können neben den zahlreichen Grünstreifen, Fußwegen und Feldern, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie spazieren gehen und die Ruhe genießen können, speziell der Rhein Radweg (ca. 3,5km) sowie auch der Lohheider See (ca. 4km) und Haferbruchsee (ca. 5,5km) bezeichnet werden.

Landschaft und Natur sind im Umkreis generell fast schon unschlagbar. Die Region lädt zum Wandern, Joggen

oder ausgiebigen Radtouren ein. Speziell auch die Umgebung der Seelandschaft Budberg mit dem Naturfreibad und dem Sportpark sind für zahlreiche Freizeitaktivitäten bekannt. Eine Vielzahl an Seen, in denen Schwimmfreunde auf ihre Kosten kommen, rundet das Umfeld ab. An der Grenze zu Moers gibt es mit dem Naturfreibad Bettenkamper Meer ein weiteres Highlight. Hier wird eine hohe Lebensqualität geboten. Auch in Sachen Sport- und Freizeitgestaltung bleiben in Rheinberg und der Region keine Wünsche unerfüllt. Wer sportbegeistert ist und in seiner Freizeit Abwechslung sucht, ist hier genau richtig. Die modernen Sportstätten stellen beispielsweise Fußballplätze, Basketball-/Handballplätze, Tartanbahnen mit Grünflächen und einen Outdoor-Fitnessbereich bereit. Die Fußballanlage des SV Budberg begeistert sowohl junge als auch alte Fußballfans und ist fußläufig in nur 1km zu erreichen. Darüber hinaus gibt es neben dem o.g. regional bekannten Underberg Freibad, mehrere Reitanlagen wie auch Golf- und Tennisplätze für nahezu jede Jahreszeit und auch komplett ausgestattete Fitnessstudios. Die zahlreichen weiteren Vereine in der Umgebung wie u.a. in den Rubriken Aktivsport, Radsport, Tanzen, Turnen, Hundesport oder Angelsport freuen sich über jedes neue Mitglied und auch Menschen mit Handicap kommen in der Gemeinschaft nicht zu kurz!

Das Kulturangebot von Rheinberg, wie auch der umliegenden Städte, wird von den Einwohnern gerne wahrgenommen und kontinuierlich erweitert. Dazu zählen Veranstaltungen und Außenevents in den Kategorien Comedy, Kabarett und Musik. Zudem können Sie auf Museen, Büchereien sowie Religions- und Kulturclubs zurückgreifen.

Kulinarische Vielfalt erlangt man in einem der örtlichen Restaurants wie dem Il Casale oder der Bodega im Scheffel, in denen neben deutscher Kost auch internationale Küche geboten wird. Highlights im Sommer sind speziell die Biergärten der lokalen Anbieter.

Eine neue Sprache lernen, erste Noten auf einem Instrument spielen oder sich künstlerisch ausleben ist im generationenübergreifenden Weiterbildungsangebot der Region auch kein Problem. In den Volkshoch-, Kunst- und Musikschulen werden Talente gefördert. Kinos und Theater gibt es darüber hinaus u.a. in den umliegenden Städten Moers, Kamp-Lintfort, Krefeld und Duisburg.

Ausstattung

Wohnung:

- Hochwertiger Echtholz-Parkettboden in allen Räumen
- Hell gestaltete Wände und Decken sowie moderne, weiße Innentüren
- Dreifachverglaste, abschließbare, weiße Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Große, helle Fensterfront im Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon
- Großzügige, gepflasterte Terrasse in sonniger Süd-West-Ausrichtung
- Große Gartenfläche im exklusiven Sondernutzungsrecht
- Blickgeschützter, ruhiger und liebevoll angelegter Außenbereich
- Modernes, barrierearmes Badezimmer – u.a. ausgestattet mit ebenerdiger Dusche & Fenster
- Modern gestaltetes Gäste-WC
- Abrechnung über Wasseruhren und Wärmemengenzähler
- Lichtdurchfluteter und stilvoller Grundriss
- Grundrissanpassung und individuelle Gestaltung möglich

Gebäude und Anlage:

- Massivbauweise mit isolierter Klinker- und Putzfassade (zweischaliges Mauerwerk)
- Satteldach mit Gauben sowie Betondecken
- Gepflegtes Gebäude sowie Gelände inkl. Vorgarten
- Gefliestes, hell gestaltetes Treppenhaus
- Hochwertige Videogegensprechanlage
- Praktischer Aufzug
- Gesunder Mix aus Eigentümern und Mietern als Bewohner
- Effiziente Fußbodenheizung (Luft-Wasser-Wärmepumpe)
- Charakter einer „Gated Community“ (zugangsbeschränkter Wohnkomplex)

Sonstiges (Keller etc.):

- Eigener, abschließbarer Abstellraum mit ausreichend Stauraum
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Gemeinschaftliche Fahrradabstellplätze
- Tiefgaragen-Stellplatz

Adresse

Rheinberger Straße 80
47495 Rheinberg







Ansprechpartner

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

Zentrale
Webseite

+49 2845 9819000
www.ccc-immogrund.de