

Freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus mit traumhaftem Garten und vielen Gestaltungsmöglichkeiten in idyllischer Lage in Rheinberg-Alpsray



Objekt:

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	1,5% zzgl. MwSt.
Innencourtage	1,5% zzgl. MwSt.
Kaufpreis	495.000,- €
Kaufpreis pro m ²	2.391,- €
Anzahl Garage	2

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	207 m ²
Nutzfläche	100 m ²

Gesamtfläche	307 m ²
Grundstücksfläche	945 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	2
Balkons/Terrassen	2
Anzahl Stellplätze	2
Baujahr	1969
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	offen
Letzte Modernisierungen	2023
Verfügbar ab	nach Absprache
Haustiere	Ja

Ausstattung

Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Teppich, Laminat
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja

Objektbeschreibung

Über Ihre gepflasterte Einfahrt und Zuwegung, vorbei an Ihrem pflegeleichten und bepflanzten Vorgarten, erreichen Sie Ihr neues Heim. Über nur eine kleine Stufe betreten Sie dieses durch eine robuste Hauseingangstür, versehen mit mehreren Glaselementen, die für einen charmanten Lichteinfall im Eingang sorgen. Dort nimmt Sie eine freundliche Diele in Empfang, in der eine praktische Garderobe sowie ein halbhoch gefliestes Gäste-WC mit Fenster platziert wurden. Da der Erbauer Ihres neuen Lebensmittelpunktes als Ingenieur tätig war und die Immobilie bislang nicht weiterveräußert wurde, ist der gesamte Grundriss clever strukturiert. Während sich Ihr Treppenhaus mittig im Gebäude eingliedert, setzt sich Ihr Erdgeschoss mit einer offenen, umlaufenden Wohnfläche fort.

Im harmonisch angeordneten Wohn- und Essbereich punkten insbesondere das mit fast 60m² großzügige Platzangebot sowie die große, helle Fensterfront, die die Etage mit überdurchschnittlich viel Licht versorgt. Einen Blickfang stellt auch Ihr gemütlicher Kamin dar, der mit einer passenden Sitzbank abgerundet wurde. Nicht zuletzt ist eine Büroecke für Homeoffice-Zwecke integriert. Mit Hilfe eines Wanddurchbruchs kann der Grundriss eines Einfamilienhauses hergestellt werden.

Vom Wohnbereich aus betreten Sie auch direkt ein weiteres Highlight Ihres neuen Hauses: Ihren traumhaften, grünen Außenbereich in sonniger Süd-Ost-Ausrichtung. Dort wurde zunächst eine große Fläche als Terrasse ausgelegt, die durch eine fest installierte Pergola sowie eine zusätzliche elektrische Markise, die Ihnen bei Bedarf im Sommer Schatten spendet, ergänzt wurde. Der anschließende Garten ist weitestgehend blickgeschützt, liebevoll angelegt und sehr gepflegt. Die großzügige Rasenfläche kann, wie auch die gesamte Bepflanzung, mit einer Grundwasserpumpe bewässert werden. Gartengeräte und mehr können praktisch im Gartenhaus bzw. im in der Garage für diese Zwecke angelegten Teil gelagert werden. Eine Kelleraußentreppe ermöglicht Ihnen einen einfachen Zugang vom Untergeschoss. Ihr gesamter Außenbereich kann als absolute Wohlfühloase, in der Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen können, beschrieben werden. Grillabende mit der Familie, das Aufstellen von Spielgeräten für Ihre Kinder oder eines Pools an warmen Sommertagen – hier ist vieles möglich!

Ihr Erdgeschoss setzt sich anschließend mit Ihrer charmanten Küche fort. Diese bietet Ihnen genug Platz für eine passgenaue Einbauküche mit ausreichender Arbeitsfläche und sämtlichen Elektrogeräten. Eine Öffnung der Wand zur Essecke im offenen Wohnbereich mit Sitzgelegenheiten für Ihre ganze Familie ist möglich, um noch mehr Helligkeit zu generieren und dem modernsten Stil einer offenen Wohnküche zu entsprechen. Das gesamte EG ist mit einem Fliesenboden ausgestattet. Die Wände wurden hell gestaltet und die Decken mit Holzelementen abgehängt. Die Innentüren wurden ebenso passend in Holz gehalten.

Der zentrale Treppenaufgang im Erdgeschoss bringt Sie in Ihr freundliches Obergeschoss. Auf der oberen Ebene erwartet Sie zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Zunächst kommen Sie aber erneut in eine geräumige Diele, die Sie über einen zentralen Flur in alle weiteren Zimmer des OG bringt. In den beiden Schlafzimmern sind als Bodenbeläge Teppiche verlegt, während die Decken und anteilig auch die Wände mit Holzelementen verkleidet wurden.

Die restlichen Wände wurden hell gestaltet und die Innentüren passend zur Verkleidung gehalten. In einem der beiden Räume wurde eine zusätzliche Ankleide integriert. Ihr komplett gefliestes Badezimmer ist u.a. mit einer Dusche, einem Bidet, einem Doppelwaschbecken und einem Fenster ausgestattet. Nach einer Modernisierung ganz nach Ihren Vorstellungen erstrahlt hier wieder neuer Glanz! Insgesamt können Sie Ihren Vorstellungen freien Lauf und persönliche Highlights entstehen lassen.

Über den Treppenaufgang des Erdgeschosses gelangen Sie zuletzt in Ihre vollständig unterkellerte Ebene. Diese verfügt über flexibel nutzbare Räume, die aktuell in einen großen Hobbyraum, Vorrats- bzw. Abstellräume, einen Waschkeller sowie einen Heizungskeller untergliedert sind. Eine zusätzliche Kelleraußentreppe, die die untere Fläche mit Ihrem Garten verbindet, wurde darüber hinaus verbaut.

Im Heizungskeller finden Sie Ihre Öl-Heizung inkl. isolierter Rohrleitungen (Baujahr 2007), die Ihr Haus mit Wärme versorgt. Der Implementierung einer Wärmepumpe steht künftig nichts im Wege. Eine PV-Anlage zur effizienten Stromversorgung ist auf dem Dach bereits installiert.

Entlang Ihres liebevoll angelegten Vorgartens führt Sie ein gepflasterter Weg zu Ihrer teilmodernisierten Einliegerwohnung. Ihre freundliche Diele liefert Ihnen bereits nach Eintritt eine warme Atmosphäre. Die Decke ist abgehängt worden und mit Einbaustrahlern versehen. Die gemauerten Steine der Wände sind als Blickfang sichtbar gemacht sowie Weiß gestrichen worden. Der Boden ist zeitlos gefliest. Das angrenzende Gäste-WC, das Sie direkt von Ihrer Diele erreichen, ist halbhoch gefliest und mit einem Fenster ausgestattet. Weiter führt Sie Ihr zentraler Flur in Ihre separate Küche, in der Sie über ausreichend Platz für eine passgenaue Einbauküche verfügen.

Auf der gegenüberliegenden Seite Ihrer Wohnung folgt dann Ihr großzügiger und gemütlicher Wohnbereich. Dieser ist hell und lichtdurchflutet gestaltet sowie hochwertig ausgestattet. Erneut wurde die Decke abgehängt und mit Einbaustrahlern versehen. Die Wände wurden hell gestaltet und als Bodenbelag wurde ein hochwertiges Parkett gewählt. Eine Schiebetür in schwarzer Führung rundet das Gesamtbild Ihres Wohnzimmers stilvoll ab. Durch eine klassische Terrassentür betreten Sie als nächstes Ihre großflächig gepflasterte Terrasse, die mit einer elektrischen Markise ausgestattet werden kann. Da Ihr herausragender Außenbereich optisch nicht abgetrennt wurde und von

beiden Parteien gemeinsam genutzt wird, folgt auch für Ihre ELW eine absolute Wohlfühlphase im Grünen. Zurück im Eingangsbereich führt Sie Ihre schwarz lackierte Treppe in Ihr freundliches Obergeschoss. Hier erwartet Sie ein großes Schlafzimmer, das ebenfalls hell gestaltet und mit einem hochwertigen Parkettboden ausgestattet wurde. Angrenzend fungiert ein zweites Zimmer als perfekte Ankleide oder Büro, ehe ein vollständig gefliestes Badezimmer mit Dusche und Fenster, das Ihre Modernisierungsideen erwartet, Ihr Raumkonzept abschließt. Im Keller finalisiert ein Abstellraum als Nutzfläche sowie ein Waschraum mit Zugang zum Keller des Haupthauses die Raumaufteilung Ihrer Einliegerwohnung.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten Doppelgarage direkt neben Ihrem Haus. Diese ist in Übergröße, mit Fenstern, direktem Gartenzugang sowie elektrischem Sektionaltor und Stromanschluss und für zwei Fahrzeuge erstellt worden. Zwei weitere PKW-Stellplätze befinden sich davor. Zudem können weitere Stellplätze auf dem Grundstück generiert werden. Zahlreiche kostenfreie Parkplätze gibt es darüber hinaus direkt auf den umliegenden Straßen vor dem Haus.

Tragende Wände dieses Gebäudes 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 klassisch verklindert und verfügt über ein „zweischaliges“ Mauerwerk. Die Fenster sind aus Aluminium Kunststoff, mit Doppelverglasung versehen sowie mit elektrischen Rollläden bestückt. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit leichtem Dachüberstand und einer integrierten Gaube.

Lage

Lage der Stadt

Sie möchten in einer kleinen, aber lebendigen Stadt zwischen Ruhrgebiet und Niederrhein leben? Die Stadt Rheinberg liegt am unteren Niederrhein zwischen den Städten Wesel (Norden), Kamp-Lintfort bzw. Alpen (Westen), Moers bzw. Duisburg (Süden) und dem Rhein angrenzend an Voerde bzw. Dinslaken (Osten) in Nordrhein- Westfalen und ist eine kreisangehörige Stadt des Kreises Wesel im Regierungsbezirk Düsseldorf. Sie liegt linksrheinisch im niederrheinischen Tiefland. Untergliedert ist Rheinberg in die Stadtbezirke Borth, Rheinberg, Budberg und Orsoy. Dabei gehören Wallah und Ossenberg zu Borth, während der Stadtkern mit Lützenhof, Annaberg, Millingen, Winterswick, Alpsray, die Xantener Straße mit Binnefeld, Mühlenhof sowie die Gemarkung Orsoy-Land Rheinberg zuzuordnen sind. Budberg umfasst dazu Eversael und Vierbaum und Orsoy den Orsoyerberg. Das Zentrum Rheinbergs verläuft entlang mehrerer Straßen und bietet auf diesen alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Restaurants, Cafés, Bäckereien, Metzger, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Insgesamt leben in Rheinberg ca. 31.590 Einwohner/innen (Stand: 31.12.2023).

Lage des Hauses

Sie möchten in einer idyllischen, ruhigen Lage und naturnah leben? Ihr neues Zuhause befindet sich auf der Tulpenstraße, einer verkehrsberuhigten Straße (30er-Zone) in einem alteingesessenen und gepflegten Wohngebiet, im beliebten Rheinberger Ortsteil Alpsray. Insgesamt besteht der Verkehr in den umliegenden Straßen überwiegend aus zahlreichen weiteren 30er-Zonen, Spielstraßen und teils Einbahnstraßen, ehe die Landstraßen zwischen den Feldern sowie zum Rheinberger Zentrum als auch nach Kamp-Lintfort folgen. Das Wohngebiet kann als sehr ruhig und gepflegt sowie naturnah charakterisiert 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 in ca. 3,4km liegt, befinden sich Edeka und Aldi z.B. in ca. 3,9km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner ab ca. 3,1km. Das nächste Ärztehaus, das nächste Physiotherapie-Zentrum und die nächste Apotheke sind ebenfalls in nur wenigen Fahrminuten im Ortskern beheimatet. In unmittelbarer Nähe gibt es zudem noch mehrere Krankenhäuser wie das St. Bernhard Hospital in Kamp-Lintfort (ca. 6,4km). Die ersten Busverbindungen (u.a. 9, 38) – u.a. Richtung Moers, Duisburg, Kamp-Lintfort und Alpen – stehen direkt auf der Alpsrayer Str. in ca. 250m 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. 3,4km 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. 300m. Der nächste Kindergarten liegt bereits in ca. 200m, eine Grundschule (Am Annaberg) in ca. 3km und das Amplonius-Gymnasium als erste weiterführende Schule in nur ca. 3,9km. Als besondere Highlights für eine maximale Lebensqualität in Ihrer Freizeit können speziell die zahlreichen Grünstreifen, Fußwegen und Feldern, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie spazieren gehen und die Ruhe genießen können, bezeichnet werden. Der Rhein Radweg, der Rheinberger Park sowie auch der Haferbruchsee oder das Underberg-Freibad sind weitere Highlights. 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 schnell 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

Erdgeschoss Haupthaus:

- Großzügiger, offener Wohnbereich mit großer, heller Fensterfront und Kamin
- Fliesenböden sowie hell gestaltete Wände und mit Holz abgehängte Decken
- Doppeltverglaste, weiße Kunststoff- bzw. Aluminiumfenster, teilweise mit Rollläden
- Eigene Hauseingangstür und Innentüren aus Holz
- Halbhoch gefliestes Gäste-WC mit Fenster
- Separate Küche mit Einbauküche

Obergeschoss Haupthaus:

- 2 freundliche Räume, z.B. als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer
- Integrierte Ankleide im größeren Schlafzimmer
- Gemütliche Teppichböden sowie Innentüren aus Holz

- Hell gestaltete bzw. mit Holzelementen verkleidete Wände und Decken
- Doppeltverglaste, weiße Kunststoff-/Aluminiumfenster
- Vollständig gefliestes Badezimmer mit Dusche, Bidet, Doppelwaschbecken und Fenster

Erdgeschoss Einliegerwohnung:

- Großzügiger, heller Wohnbereich mit großer Fensterfront und Terrassentür
- Zeitlose Fliesenböden in Diele, Flur und Küche sowie hochwertiges Parkett im Wohnzimmer
- Hell gestaltete Wände sowie abgehängte und mit Einbaustrahlern versehene Decken
- Doppeltverglaste, weiße Kunststoff-/Aluminiumfenster, teilweise mit Rollläden
- Eigene Hauseingangstür, moderne Schiebetür im Wohnzimmer und Innentüren aus Holz
- Halbhoch gefliestes Gäste-WC mit Fenster

Obergeschoss Einliegerwohnung:

- 2 freundliche Räume, z.B. als Schlafzimmer und Ankleide/Büro
- Hochwertige Echtholzparkettböden in Diele, Flur und den Schlafräumen
- Hell gestaltete Wände und Decken (in einem Raum mit Holz abgehängt) sowie passende Innentüren aus Holz
- Doppeltverglaste, weiße Kunststoff-/Aluminiumfenster
- Vollständig gefliestes Badezimmer mit Dusche und Fenster

Keller:

- Kellergeschoss mit großzügigen und flexibel nutzbaren Räumen
- Hobbyräume, Vorrats-/Abstellräume, Waschkeller sowie Heizungskeller
- Kelleraußentreppe

Garten:

- Herausragende Grundstücksgröße mit „umlaufendem“ Garten
- Pflegeleichter, liebevoll bepflanzter Vorgarten
- Großer, gepflegter Garten mit viel Gestaltungspotenzial in sonniger Süd-Ost- Ausrichtung
- 2 gepflasterte und blickgeschützte Terrassen (1x Pergola + 1x Markise)
- Rasenfläche, Gartenhaus, Grundwasserpumpe und mehr
- Direkter Zugang vom Gebäude (Wohnzimmer), vom Keller, vom Grundstück und von der Garage

Sonstiges:

- Massivbauweise mit Klinkerfassade („zweischaliges“ Mauerwerk) und Betondecken
- Isoliertes Satteldach leichtem Dachüberstand und Gaube
- 2 übergroße Garagen mit elektrischem Sektionaltor, Fenstern und Gartenzugang
- 2 weitere Stellplätze direkt vor der Garage
- Überdachung/Vordach (z.B. als kompakter Carport, Fahrradabstellplatz o.ä.)
- Öl-Heizung inkl. isolierte Rohrleitungen (Baujahr 2007)
- Nachhaltige Photovoltaik-Anlage
- Grundrissoptimierung sowie diverse Umbau- und Nutzungsmöglichkeiten
- Nutzung als Einfamilienhaus möglich
- Vermietung von 2 separaten Wohneinheiten möglich

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.











Ansprechpartner

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

Zentrale
Webseite

+49 2845 9819000
www.ccc-immogrund.de