



Immobilien-Exposé

**RESERVIERT: Modernisiertes 2-
Familienhaus in Rheinberg-Ossenberg**

Objekt-Nr.:
66582-8468

Haus zum Kauf

in 47495 Rheinberg - Ossenberg/Borth



Details

Provisionspflichtig

Kaufpreis

348.000 €

Käuferprovision inkl. USt.

3.57 %

Wohnfläche (ca.)

151 m²

Zimmer

7

Nutzfläche (ca.)

120 m²

Grundstück (ca.)

276 m²

Anzahl Etagen

2

Anzahl Wohneinheiten

2

Baujahr

1976

Garagenanzahl

1

Zustand

modernisiert

Beschreibung

Zweifamilienhaus nach WEG geteilt, Baujahr 1976, aber umfangreich modernisiert. Zwei komplett abgeschlossene Wohneinheiten, beide werden zeitnah geräumt übergeben.

Die Größen und Raumaufteilungen lauten wie folgt:

EG: ca. 72 m² 2-Zimmer-Wohnung: Diele mit Garderobe, modernes Duschbad/WC, Schlafzimmer, großes Wohnzimmer mit Kaminofen und Zugang zu Terrasse und Garten, geräumige Küche mit Abstellkammer und ebenfalls Zugang zur Terrasse.

Maisonette-Wohnung im OG und DG mit insgesamt 5 Zimmern:

OG: ca. 78 m² Wohnfläche - Diele, modernes Duschbad, Abstellraum, große Küche mit Austritt auf den Balkon, großes Wohn- oder Schlafzimmer (ebenfalls mit Austritt auf den Balkon), 2. Wohnzimmer mit Treppe ins DG.

DG: ca. 63 m² Nutzfläche (da nachträglich ausgebaut) - 3 große (Schlaf-) Räume plus modernem Wannenbad

Keller: Hier steht ein zusätzlicher Souterrainraum mit breitem Tageslichtfenster zur Verfügung, außerdem die Waschküche mit Heizungsanlage und ein sehr geräumiger Abstellkeller mit Kelleraußentreppe.

Ausstattung

Das Objekt wurde in den letzten Jahren umfangreich modernisiert, u.a. wurden neue Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung und teilw. elektrischen Außenrollos eingesetzt, die komplette Hauseingangstür ist erneuert worden, die beiden Duschbäder wurden modernisiert, der Kaminofen im EG wurde installiert, ein moderner Zaun mit Sichtschutz ist aufgestellt worden, Terrasse und Balkon haben neue Markisen bekommen und es wurde eine moderne Gas-Heizung (2017) eingebaut. Überzeugen Sie sich gerne bei einer Besichtigung von den ebenso hochwertigen wie geschmackvollen Ausstattungsmerkmalen des Hauses.

Sonstiges

Das Grundstück ist 276 m² groß und nach Westen ausgerichtet. Hinter dem Grundstück verläuft ein kleiner Stichweg, über diesen ist auch die separate Garage zu erreichen. Die Garage verfügt über ein modernes Sektionaltor (Akkubetrieben).

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 21.02.2017

Endenergieverbrauch Wärme: 70 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas

Energieeffizienzklasse: B, Baujahr: 1976

Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann senden Sie uns bitte Ihre Kontaktdaten, damit wir Ihnen unverzüglich unser ausführliches Exposé mit weiteren Fotos, Grundrissen, Lageplan und Energieausweis zusenden können.

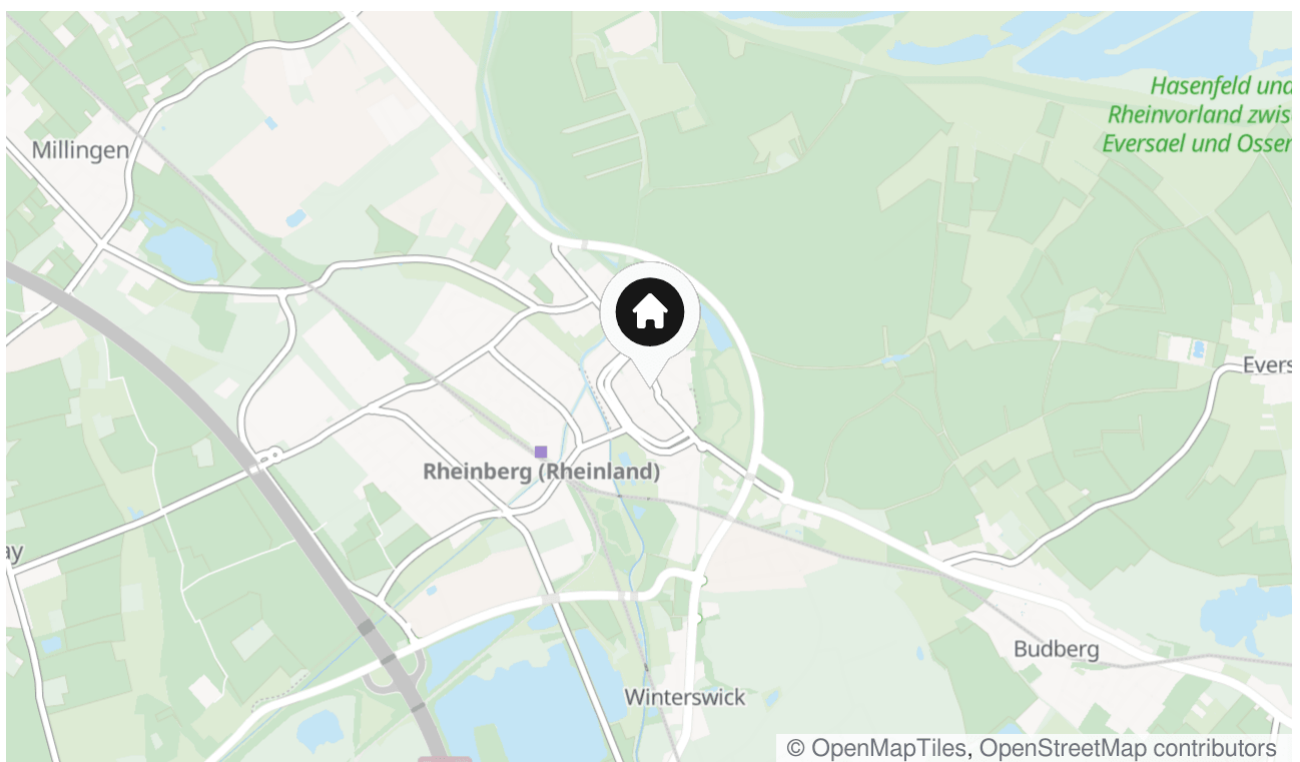
Das Exposé erhalten Sie von uns als Link; falls Sie nach zwei Arbeitstagen keine E-Mail von uns im Posteingang finden, schauen Sie bitte in Ihrem SPAM-Ordner nach oder kontaktieren Sie uns bitte telefonisch!

Lage & Umgebung

47495 Rheinberg - Ossenberg/Borth

Dörfliche Wohnlage im Rheinberger Ortsteil Ossenberg, beschaulich zwischen Solvay und Rhein gelegen. Trotz des eher dörflichen Charakters gibt es einen Kindergarten direkt im Ort, größere Infrastruktur mit zahlreichen Supermärkten und verschiedenen Schulen bietet das Rheinberger Zentrum, ca. 4 km vom Objekt entfernt.

Das Haus selbst liegt in einer ruhigen Seitenstraße abseits des fließenden Verkehrs.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergieverbrauch

70 kWh/(m²*a)

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

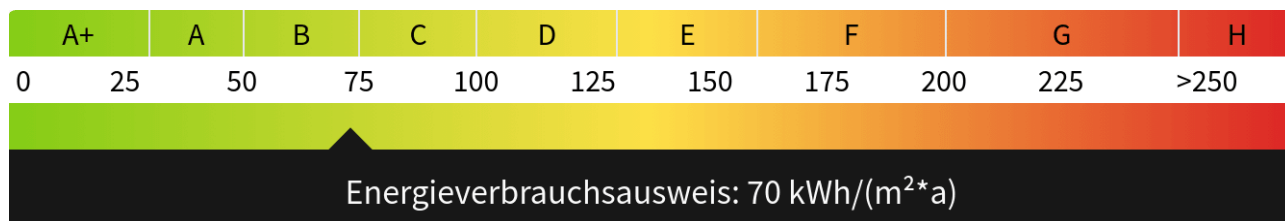
Ja

Wesentlicher Energieträger

Gas

Gültig bis

21.02.2027





Zweifamilienhaus in Rheinberg-Ossenberg



Straßenansicht



herzlich willkommen!



Wohn-/Esszimmer EG



moderner Kamin!



Wohn-/Esszimmer



große Küche



Terrasse



modernisiertes Duschbad



großes Schlafzimmer



große Küche im OG



Balkon



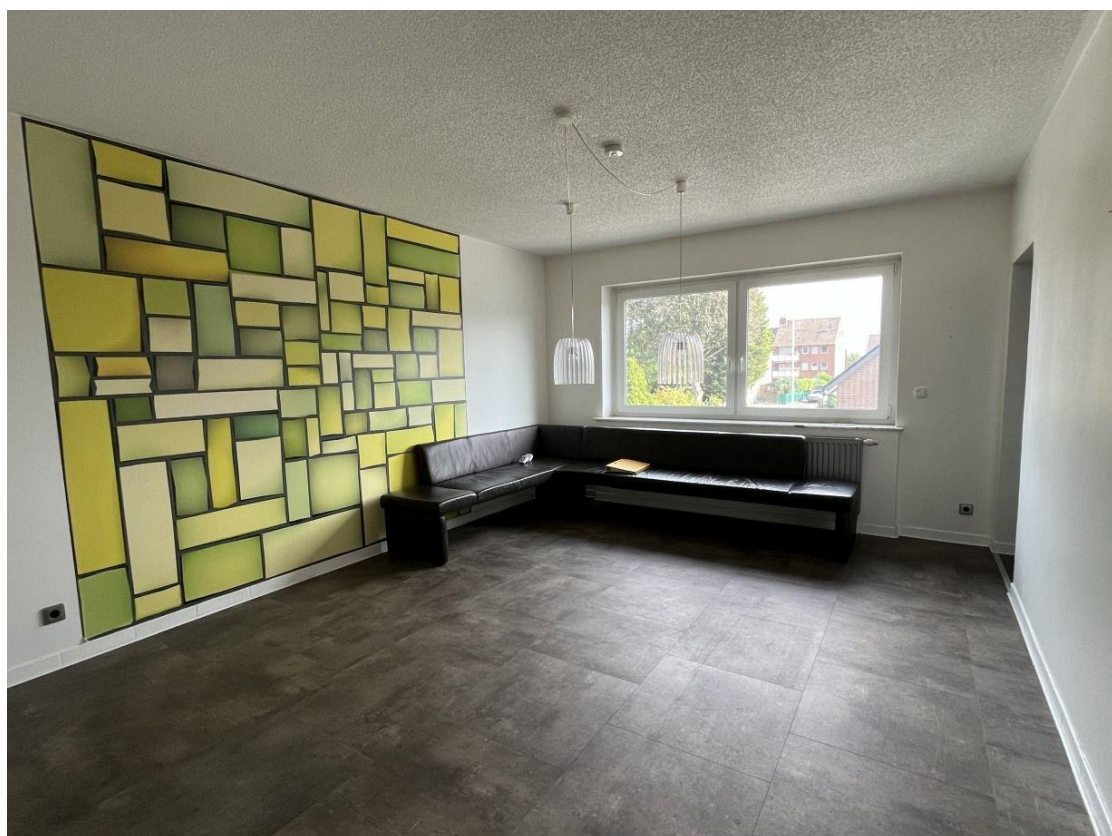
Blick über das Grundstück



großes Schlafzimmer OG



modernes Duschbad OG



Wohnzimmer OG



Aufgang ins DG



Raum I



Raum II



Raum III



Wannenbad



Souterrainraum UG



Terrasse



Gartenansicht



Garage

Kontakt

Hoffmann Immobilien GmbH

Uerdinger Str. 24

47441 Moers

Telefon: 02841 91990

E-Mail: r.stumpf@hoffmann-ivd.de

Ihr Ansprechpartner

Ramona Stumpf

Impressum

www.hoffmann-ivd.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.hoffmann-ivd.de

