

Exposé

Einfamilienhaus in Rheinberg

Privatverkauf: Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Sackgasse in Rheinberg



Objekt-Nr. OM-425858

Einfamilienhaus

Verkauf: **570.000 €**

Ansprechpartner:
Markus Naczinsky

47495 Rheinberg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	701,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	180,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	195,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In ruhiger Lage von Rheinberg-Alpsray – in einer verkehrsarmen Sackgasse – erwartet Sie dieses 1977 massiv erbaute, freistehende Einfamilienhaus auf einem 701 m² großen Grundstück. Die Immobilie vereint Komfort mit Barrierefreiheit und ist ideal für Familien, Naturliebhaber und Pendler. Mit ca. 180 m² Wohnfläche und 195 m² Nutzfläche bietet dieses Haus reichlich Platz. Ein HIRO-Treppenlift stellt den barrierefreien Zugang vom Keller bis zum Obergeschoss sicher.

Erd- & Dachgeschoss: Das Erdgeschoss bietet einen lichtdurchfluteten, offenen Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche sowie ein Gäste-WC. Große Fensterfronten führen in den gepflegten Garten. Im Obergeschoss befinden sich vier Zimmer zur flexiblen Nutzung (Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer) und ein großzügiges Bad mit Wanne, Dusche, Bidet und separater Toilette.

Keller & Wellness: Das Haus sowie die große Doppelgarage sind komplett unterkellert. Mit Deckenhöhen von über 2,20 Metern und viel Tageslicht eignet sich das Souterrain hervorragend als Hobbyraum, Fitnessstudio oder Home-Office. Neben Funktionsräumen wie Waschküche, Werkstatt und Heizungsraum ist auch eine Sauna mit Tauchbottich, eine barrierefreie Dusche und ein separates WC vorhanden.

Eine Außentreppe führt vom Keller direkt in den Garten.

Garage & Garten: Die geräumige Doppelgarage verfügt über direkte Zugänge zum Haus und zum Garten. Der liebevoll gepflegte Außenbereich lädt mit einer weitläufigen Süd-West-Sonnenterrasse zum Verweilen ein. Besonders praktisch: Eine eigene Grundwasserpumpe ermöglicht eine kostengünstige Gartenbewässerung.

Ausstattung

- Einbauküche mit Siemens- und AEG-Geräten
- Fliesen- und Parkettböden
- Hiro-Treppenlift
- Sauna mit Tauchbottich
- Sonnen-Markise
- Elektrisch bedienbare Rollläden mit Zeitschaltung und tlws. Sonnen-Sensoren
- DSL vorhanden, Glasfaser in Planung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Ruhig, ländlich, erstklassig angebunden. Suchen Sie die perfekte Mischung aus ländlicher Idylle und erstklassiger Anbindung an Düsseldorf sowie das Ruhrgebiet? In Rheinberg-Alpsray finden Sie genau das: Ein exklusives Wohnumfeld, geprägt von hochwertigen Einfamilienhäusern, am linken Niederrhein.

Bildung & Familie: Ein Paradies für Kinder

Die Umgebung ist ideal für Familien geeignet. Ein breites Bildungs- und Betreuungsangebot befindet sich in unmittelbarer Nähe:

- Kindergarten: Der Integrative Kindergarten Alpsray ist bequem zu Fuß erreichbar. Mehrere Kitas in den angrenzenden Ortsteilen bieten erstklassige Betreuung.

- Schulen: Fünf Grundschulen in Rheinberg sind in wenigen Minuten erreichbar.

- Weiterführende Schulen/ Hochschulen: Das renommierte Amplonius-Gymnasium sowie die Europaschule Rheinberg (Gesamtschule) im Stadtzentrum sind schnell mit dem Fahrrad oder Bus erreichbar. Die nahegelegenen Städte Kamp-Lintfort und Moers bieten weitere Bildungsangebote sowie die Hochschule Rhein-Waal.

Einkaufen & Freizeit: Alles für den täglichen Bedarf

Für den Wocheneinkauf haben Sie die Qual der Wahl. Im Radius von nur ca. 3–5 Kilometern finden Sie alles, was das Herz begehrt:

- Nahversorgung: Große Supermärkte, Discounter und Fachgeschäfte.

- Gesundheit: Arztpraxen, Apotheken und Drogerien

- Freizeit: Baumärkte, Kino, Fitness-Studios, Terra-Zoo

Bestens vernetzt (Mobilität):

- PKW: In nur 5 Minuten erreichen Sie die A57 (Anschlussstelle Rheinberg). Von dort aus ist Düsseldorf, das Ruhrgebiet und die Niederlande schnell erreichbar. Die A40 und A42 liegen verkehrsgünstig nah.

- ÖPNV & Bahn: Die Buslinien 38/39 verbinden Sie direkt mit dem Stadtzentrum und den Nachbarstädten. Die Regionalbahn RB31 (Bahnhöfe Rheinberg/Millingen) bietet Anschlüsse Richtung Duisburg und Xanten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	158,73 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Giebelseite mit Balkon

Exposé - Galerie



gepflegter Garten



Süd-West-Terrasse

Exposé - Galerie



Großer Wohn- und Essbereich



Treppenlift über alle Etagen

Exposé - Galerie



4 Zimmer und Bad im OG



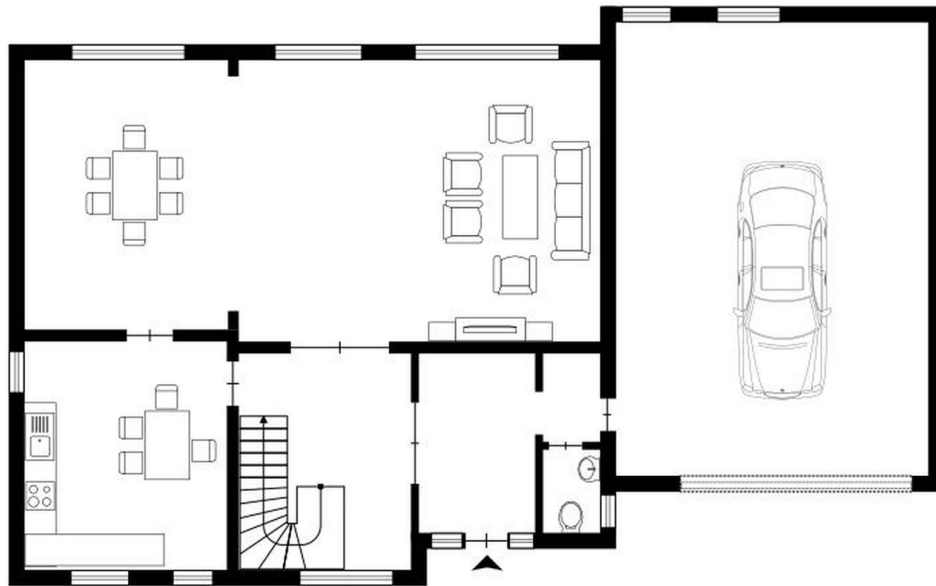
Großes Familienbadezimmer

Exposé - Galerie

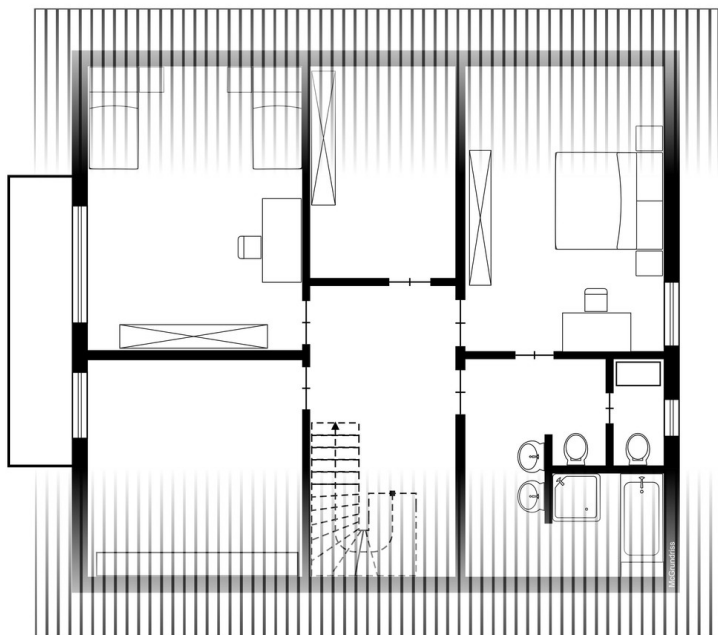


Küche inklusive

Exposé - Grundrisse

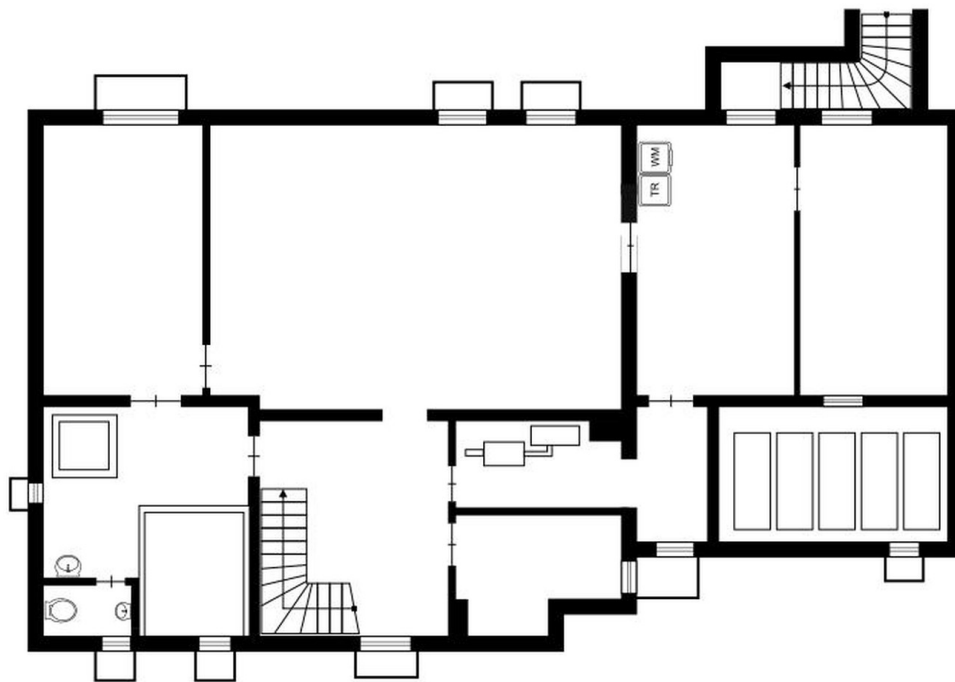


Erdgeschoss



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Keller