

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Rheinberg

### Wohnen direkt am Rhein in Orsoy ....



Objekt-Nr. OM-428692

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **370.000 €**

47495 Rheinberg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1904	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	270,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	126,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Nutzfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir haben uns ganz Bewußt dazu entschieden das Haus ohne Makler zu verkaufen, um die Kosten auch für den Käufer niedrig zu halten.

Zum Verkauf steht eine tolle Doppelhaushälfte von 1904 im idyllischen Orsoy, einem Stadtteil von Rheinberg.

Dieses zweigeschossige Haus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup> viel Potenzials für kreative Gestaltungsmöglichkeiten.

1955 kam ein Anbau hinzu, indem sich das große Badezimmer befindet. Das gesamte Treppenhaus wurde 2017 in Eigenarbeit komplett Renoviert. Geländer und Treppen wurde komplett abgeschliffen. Im Anschluss bekamen die Treppenstufen ein neuer Belag.

Das Haus verfügt über 7 gut geschnittene Zimmer und bietet damit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Raumaufteilung ist wie folgt,

EG: Flur, Arbeitszimmer, Küche mit EBK und Durchgang zum Esszimmer, ein Gäste-WC mit Dusche

Zwischenetage: großes Badezimmer

1OG: Wohnzimmer, Schlafzimmer, kleiner Flur

2.OG: insgesamt 3 Räume die man als Schlaf,-Kinder,-oder Gästezimmer nutzen kann.

Die Raumaufteilung lässt sich flexibel an ihre Lebenspläne anpassen. Ob als großzügiges Singlehaus, gemütliches Familienheim oder als Rückzugsort für Paare.

Besonders hervorzuheben sind die bis zu 4 PKW-Stellplätze.

Direkt am Haus befindet sich ein Innenhof, der zurzeit als Gartenecke mit Sitzgruppe genutzt wird (Sommert. Der Gartenbereich ist zum großen Teil mit einer Holzpallisade umfriedet, sodass man auch im freien einen ruhigen zum Teil nicht einsehbaren Bereich nutzen kann (siehe Bilder)

So lassen sich die schönen Tage des Sommers genießen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Zur Zeit wird vor Ort das Glasfassernetz ausgebaut, nach Auskunft der Telekom kann hier am Haus Glasfasser verlegt werden , wenn nötig.

es wird Aktuell eine DSL Leitung bis 175MBit/s ebenfalls Telekom möglich

## Lage

Dieses tolle Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in Orsoy, in einem Stadtteil von Rheinberg. Orsoy liegt ca. 7 km von der Innenstadt Rheinberg entfernt, welche mit dem PKW in weniger als 10 Minuten erreichbar ist. Aber auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist man in Kürze in Rheinberg und oder Moers, denn in unmittelbarer Nähe des Hauses befindet sich die nächste Bushaltestelle.

Ein Edeka – Markt mit Bäckerei und Blumenladen, Ärzte, Physiotherapeuten, Apotheke, Sparkasse Filiale, 2 Bäcker, 2 Cafés, 2 Kitas, 2 Spielplätze und eine Grundschule sind fußläufig erreichbar.

Orsoy besticht durch seine Nähe zum Rhein, es gibt eine Fähre die den Ort mit Duisburg verbindet. Erholung findet man durch ausgiebige Spaziergänge am Rheindeich und Rund um die alte Stadtmauer.

Durch die gute Anbindung an die Autobahnen A42 und A57 sind sie direkt mit dem Großraum Ruhrgebiet verbunden, wo man neben vielen Einkaufsmöglichkeiten auch diverse Facharzt-Praxen findet. In Rheinberg selber befindet sich auch ein Bahnhof mit dem man sowohl Richtung Moers-Duisburg als auch Richtung Xanten fahren kann.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	221,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Haus Seitenansicht

# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 16.10.2023

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes** Registriernummer: NW-2026-006183941 **2**

---

**Energiebedarf**

Treibhausgasemissionen **59,80** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**  
221,49 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

246,03 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Primärenergiebedarf dieses Gebäudes**

---

**Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>**

<b>Primärenergiebedarf</b>	Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren	
Ist-Wert kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	Anforderungswert kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599
Energetische Qualität der Gebäudehülle H <sub>tr</sub> <sup>3</sup>		<input type="checkbox"/> Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
Ist-Wert W/(m <sup>2</sup> ·K)	Anforderungswert W/(m <sup>2</sup> ·K)	<input type="checkbox"/> Vervielfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) <input type="checkbox"/> eingehalten		

---

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **221,49 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

---

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

**Nutzung erneuerbarer Energien<sup>1</sup>:**  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch zusätzliche Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1a und 4 in Verbindung mit § 71b bis 71 GEG

- Heizoberflächen (Wärmepumpe) (§ 71a)
- Wärmepumpe (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f)
- Heizungsanlage für Biomasse (§ 71g)
- Biomasse-Heizung (§ 71h)
- Dämmung, elektrische Wärmeisolierung (§ 71 Absatz 2)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmeleistung <sup>4</sup> :	Anteil EE <sup>5</sup> der Anlage:	Anteil EE <sup>6</sup> der Anlage:
_____	_____	_____	_____
Summe <sup>7</sup> :			

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>8</sup>:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE <sup>9</sup> :
_____	_____
Summe <sup>7</sup> :	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage \_\_\_\_\_

**Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>**

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Endenergie pro m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 EPV (Wohnfläche)  
 EPV (Wohnfläche) + EPV (Wohnfläche)  
 EPV (Wohnfläche) + EPV (Wohnfläche)  
 EPV (Wohnfläche) + EPV (Wohnfläche)  
 EPV (Wohnfläche) + EPV (Wohnfläche)

---

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Berechnungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Werte beruhen auf der statistischen Mittelwert nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (V<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

---

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> nur bei Neubau  
<sup>4</sup> EPV: Endenergie pro m<sup>2</sup> Wohnfläche  
<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen  
<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen  
<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage  
<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Wärmeabgabe in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Überengrenzung unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelfall  
<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

Bedarfsausweis

Wohnzimmer 1. Etage

www.ohne-makler.net/expose/428692

Seite 5/17

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. Etage



Schlafz. / Gästezimmer 2.Etage

# Exposé - Galerie



Wohnz./klein. Schlafz. 2.Etage



Oberes Badezimmer

# Exposé - Galerie



Oberes Badezimmer 2



Wäschekeller

# Exposé - Galerie



Keller/Heizungsraum 1



Keller/Heizungsraum 2

# Exposé - Galerie

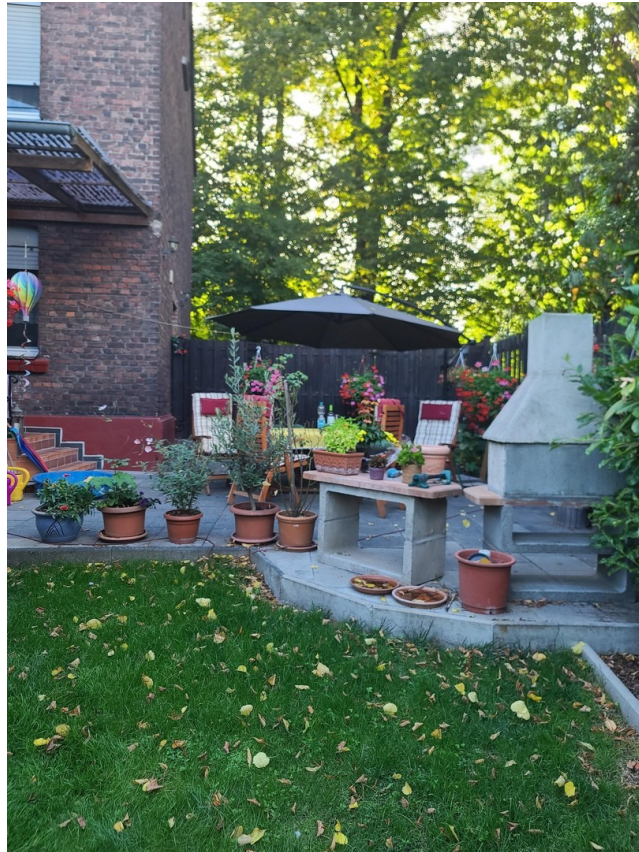


Schuppen ca.4,91 x 3,50

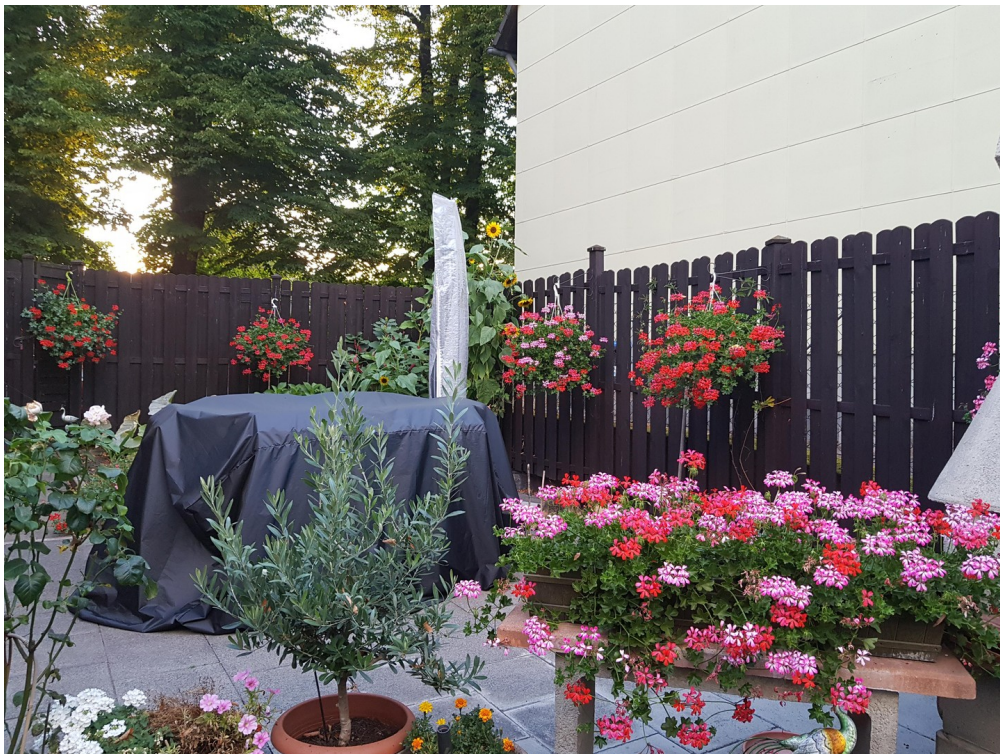


Sitzgruppe im Garten

# Exposé - Galerie



Gartensitzecke



Den Sommer geniessen.....

# Exposé - Galerie



Hund fühlt sich auch wohl!



Bad unten

# Exposé - Galerie



Bad unten 2



Spielplatz an der Grundschule

# Exposé - Galerie



Spielplatz am Seniorenheim



Hauptstasse Richtung Ortsmitte

# Exposé - Galerie



Pulverturm und Feuerwache



Rheindeich im Winter 2

# Exposé - Galerie



Rheindeich im Winter 1



Rheintor Richtung Fähre

# Exposé - Galerie



Rundweg 1 im Winter



Rundweg 2 im Winter