

Exposé

Dachgeschosswohnung in Rheinberg

Energieklasse A: 3,5 Zimmer-Dachgeschosswohnung



Objekt-Nr. OM-474315

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **379.000 €**

47495 Rheinberg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2014	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	92,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	408 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive und neuwertige Dachgeschosswohnung in der zweiten Etage überzeugt durch eine gehobene Innenausstattung und ein modernes Wohnkonzept. Die Wohnung bietet drei gut geschnittene, helle Zimmer, ein stilvolles Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Abstell- bzw. Vorratsraum, der zusätzlichen Stauraum schafft.

Das im Jahr 2014 errichtete Gebäude befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und entspricht modernen energetischen Standards. Beheizt wird die Wohnung komfortabel über eine Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Ein aktueller Energieausweis liegt vor.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon, der zum Entspannen einlädt und zusätzlichen Wohnkomfort im Freien bietet. Zur Wohnung gehören außerdem eine hochwertige Einbauküche sowie ein eigener Stellplatz direkt am Haus. Für Besucher oder weitere Fahrzeuge stehen ausreichend zusätzliche Stellmöglichkeiten unmittelbar vor dem Gebäude zur Verfügung.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie die gemeinschaftliche Nutzung von Wasch- und Trockenraum. Das monatliche Hausgeld beträgt 408,00 € und beinhaltet bereits unter anderem Heizkosten, Rücklagenbildung, Hausverwaltung, Reinigung, Pflege der Außenanlagen, Winterdienst sowie Müll- und Abwassergebühren – ein rundum sorgloses Gesamtpaket.

Die Immobilie kann provisionsfrei übernommen werden, was sie auch aus finanzieller Sicht besonders attraktiv macht.

Ausstattung

Hochwertige Küche mit Spülmaschine

Fußbodenheizung in jedem Raum

Fliegengitter vor jedem Fenster

Hochwertiges Bad

Gäste-WC

Großer Balkon

Vorratsraum / Abstellraum in der Wohnung

Waschkeller und Trockenraum für die Wäsche außerhalb der Wohnung im Gebäude (nicht zur Wohnfläche gerechnet)

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Neubausiedlung (Spielstraße), die durch ihre angenehme Wohnatmosphäre überzeugt. Besonders für Familien mit Kindern ist die Lage ideal: In weniger als 100 Metern Entfernung befinden sich gleich zwei Spielplätze.

Einer der Spielplätze liegt direkt hinter dem Haus, ist daher angenehm ruhig und weniger frequentiert. Ein zusätzlicher Pluspunkt: Der Spielbereich ist vom Balkon aus einsehbar – ideal, um die Kleinen entspannt im Blick zu behalten.

Durch die Zentrumsnahe Lage sind viele Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar:

Supermarkt: 250m

Drogeriemarkt: 800m

Fitnessstudio: 550m

Calisthenics Park: 200m

Baumarkt: 600m

Altenheim: 250m

Stadtpark mit Teich und Bach: 200m

Freibad: 850m

Bahnhof: 1300m

Bushaltestelle: 600m

Fußgängerzone: 900m

Die nächste Autobahnauffahrt A57 ist 4,1km entfernt. Die Autobahnauffahrt der A42 ist 7,5km entfernt.

In Rheinberg selbst gibt es mehrere Kindergärten, Grundschulen, eine Europaschule und ein Gymnasium.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	43,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Büro / Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Büro / Kinderzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Gäste WC



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Spielplatz einsehbar Balkon



Zweiter Spielplatz

Exposé - Grundrisse

