Reiheneckhaus in sehr guter Lage, am Rande der Rheurdter Höhen

47509 Rheurdt

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	117,00 m²
Kaufpreis:	385.000,00 EUR
Scout-ID:	159234076

IMMOBILIEN FISCHERMANNS

Ihr Ansprechpartner:

Immobilien Fischermanns

Herr Bernd Fischermanns

E-Mail: info@immobilien-fischermanns.de

Mobil: +49 1512 8722465

Web: http://www.immobilien-fischermanns.de

Haustyp:	Reiheneckhaus
Grundstücksfläche ca.:	299,00 m²
Nutzfläche ca.:	60,00 m²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Saniert
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1982
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2025
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Erdgas leicht
Endenergieverbrauch:	171,11 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse:	F
Baujahr laut Energieausweis:	1982
Bezugsfrei ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer:	3,57 % Käufercourtage inkl. gesetzl. MwSt.

3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Reiheneckhaus in sehr guter Lage, am Rande der Rheurdter Höhen

47509 Rheurdt

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	117,00 m²
Kaufpreis:	385.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Dieses wunderschön gelegene Reiheneckhaus befindet sich in einer ruhigen, verkehrsberuhigten Straße am Rande der Rheurdter Höhen. Es bietet etwa 117 Quadratmeter Wohnfläche auf einem ca. 299 Quadratmeter großen Grundstück. Beim betreten des Hauses gelangt man in den Flur, an den sich die Küche anschließt – diese ist im Kaufpreis enthalten. Im Erdgeschoss gibt es außerdem ein Gäste-WC sowie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer von etwa 40 Quadratmetern, das mit einem Kamin ausgestattet ist. Von hier aus hat man direkten Zugang zum Garten, der zum Verweilen einlädt.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei großzügige Räume. Einer dieser Räume ist bis zum Dachgiebel offen gestaltet und schließt an eine Loggia an, die einen schönen Blick nach draußen bietet und zum Beispiel morgens einen frischen Start ins Freie ermöglicht. Im Keller befinden sich zwei große Räume, ein Waschraum, ein Heizungsraum sowie ein Abstellraum, welche zusätzlichen Stauraum und Funktionalität bieten.

Insgesamt wirkt das Haus sehr einladend und bietet viel Platz für eine Familie oder Paare, die Wert auf eine ruhige Lage und großzügiges Wohnen legen.

Ausstattung:

-Abdichtung des Kellers aus 2025
-Smart Home Busch Jäger aus 2019
-Haus Tür aus 2019
-Kamin aus 2006
-elektrische Rolladenantriebe im gesamten Objekt
-Garten mit Brunnen zur Gartenbewässerung
-Loggia
-Garage mit elektrischen Torantrieb
-Einbauküche im Kaufpreis enthalten
-indirekte Beleuchtung im Wohn-/Esszimmer vorbereitet
-Mansarden Zimmer (Raum ist bis zum Dachgiebel geöffnet, Dämmung aus 2006)

Lage:

Dieses hübsche Reiheneckhaus befindet sich in der kleinen Ortschaft Rheurdt.

Viele Grünflächen und größtenteils verkehrsberuhigte Umgebungen sorgen für eine ruhige und familienfreundliche Wohnatmosphäre.

Die Infrastruktur ist als gut zu bezeichnen, da die Nachbarorte Neukirchen-Vluyn und Kamp-Lintfort bereits in wenigen Fahrminuten erreichbar sind. Hier stehen Ihnen alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Durch die Autobahnverbindung A 40 und A 57 genießen Sie eine hervorragende Anbindung an das Rhein- und Ruhrgebiet, den Niederrhein und selbstverständlich an die benachbarte Niederlande.

Die direkte Umgebung der Immobilie ist ideal für alle Naturliebenden geeignet. Lange Spaziergänge durch den Wald sind direkt von der Haustür aus möglich.

Rheurdt bietet ein abwechslungsreiches Freizeitangebot, welches sowohl Kinder als auch Erwachsene anlockt. Die Rheurdter Höhen laden beispielsweise zu ausgedehnten Spaziergängen an der frischen Luft ein. Auch Sportbegeisterte bekommen in Rheurdt viele Wünsche erfüllt, da das Angebot sehr breit gefächert ist.

Sonstiges:

Ich weise darauf hin, dass die Haftung hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit der übermittelten Daten des Kaufobjekts auf grobe Fahrlässigkeit oder vorsätzliches Handeln beschränkt ist, da alle Angaben auf Informationen des Eigentümers/Verkäufers beruhen, oder nach bestem Wissen und Gewissen ermittelt wurden. Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihren Anruf unter: 0151-28722465 oder E-Mail: info@immobilien-fischermanns.de

Hausansicht

Powered by ImmobilienScout24

Reiheneckhaus in sehr guter Lage, am Rande der Rheurdter Höhen

47509 Rheurdt

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	117,00 m²
Kaufpreis:	385.000,00 EUR

Haustür

Garten

Gäste-WC

Garten

Reiheneckhaus in sehr guter Lage, am Rande der Rheurdter Höhen

47509 Rheurdt

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	117,00 m²
Kaufpreis:	385.000,00 EUR

Flur EG

Küche

Küche

Eine Wohnung, ein Haus, ein Hof...

IMMOBILIEN FISCHERMANNS

...macht das schon!

Reiheneckhaus in sehr guter Lage, am Rande der Rheurdter Höhen

47509 Rheurdt

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	117,00 m²
Kaufpreis:	385.000,00 EUR

Wohn/ Esszimmer

Wohn/ Esszimmer

Smart Home Steuereinheit

Kamin

Reiheneckhaus in sehr guter Lage, am Rande der Rheurdter Höhen

47509 Rheurdt

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	117,00 m²
Kaufpreis:	385.000,00 EUR

Wohn/ Esszimmer

Badezimmer

Badezimmer

Reiheneckhaus in sehr guter Lage, am Rande der Rheurdter Höhen

47509 Rheurdt

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	117,00 m²
Kaufpreis:	385.000,00 EUR

Zimmer OG 1

Zimmer OG 2

Zimmer OG 3

Flur OG

Reiheneckhaus in sehr guter Lage, am Rande der Rheurdter Höhen

47509 Rheurdt

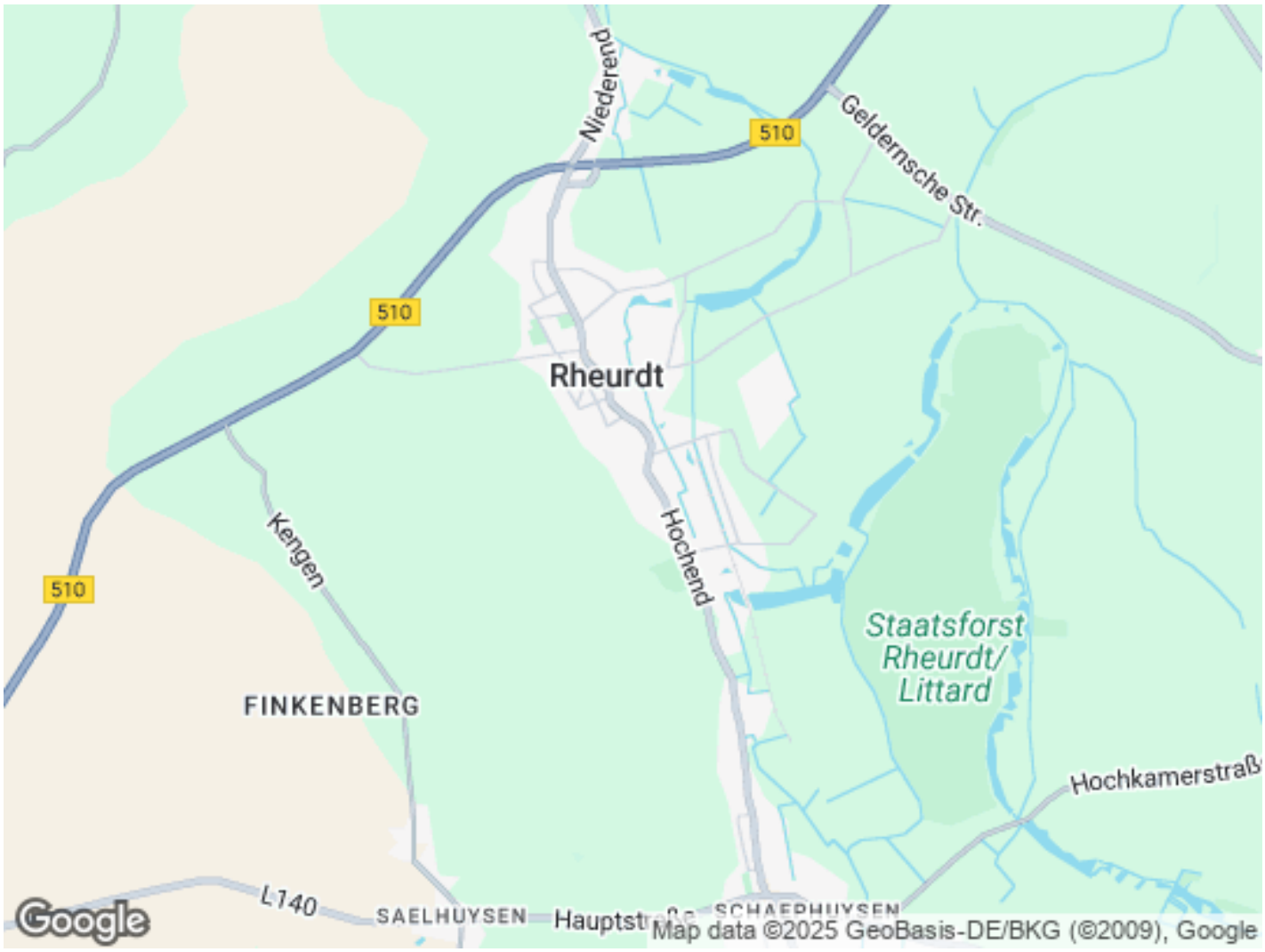
Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	117,00 m²
Kaufpreis:	385.000,00 EUR

Flur/ Keller

Raum Keller

Waschraum Keller

Reiheneckhaus in sehr guter Lage, am Rande der Rheurdter Höhen

47509 Rheurdt

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	117,00 m²
Kaufpreis:	385.000,00 EUR