Rheinberg-Budberg

EFH mit Einlieger Whg, Gewerbenutzung als Büro in Budberg

Objektnummer: 26070007



KAUFPREIS: 629.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 209 m² • ZIMMER: 8.5 • GRUNDSTÜCK: 439 m²

Objektnummer: 26070007 - 47495 Rheinberg-Budberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26070007 - 47495 Rheinberg-Budberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26070007
Wohnfläche	ca. 209 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	629.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 68 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26070007 - 47495 Rheinberg-Budberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	18.08.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	63.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26070007 - 47495 Rheinberg-Budberg

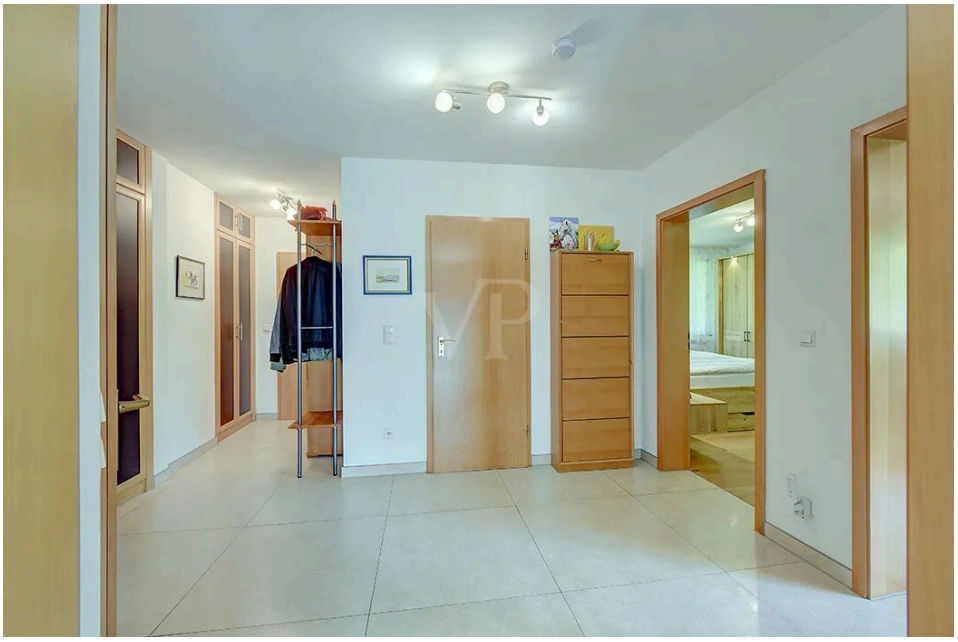
Die Immobilie





Objektnummer: 26070007 - 47495 Rheinberg-Budberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26070007 - 47495 Rheinberg-Budberg

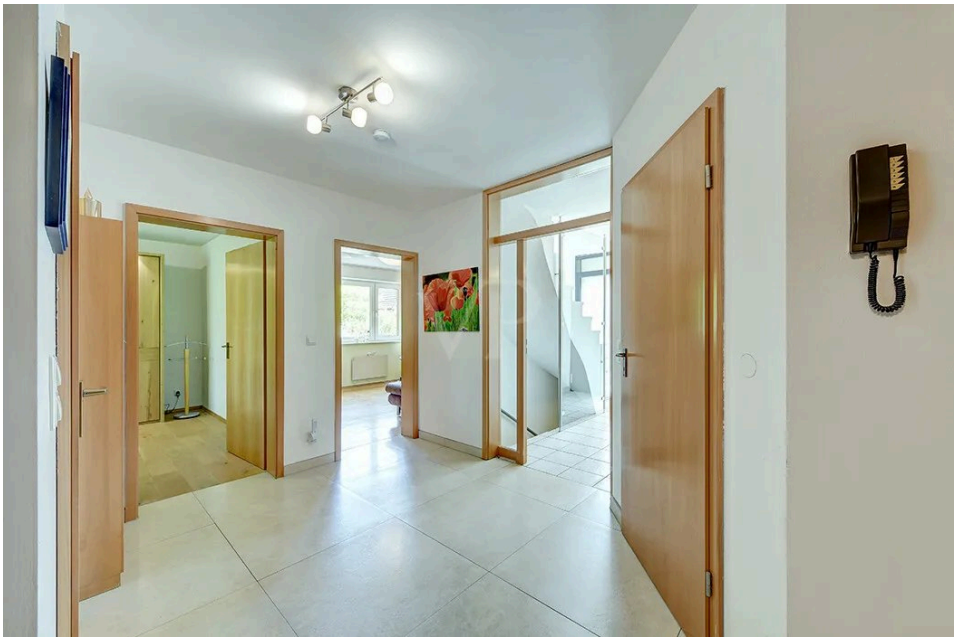
Die Immobilie





Objektnummer: 26070007 - 47495 Rheinberg-Budberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26070007 - 47495 Rheinberg-Budberg

Die Immobilie

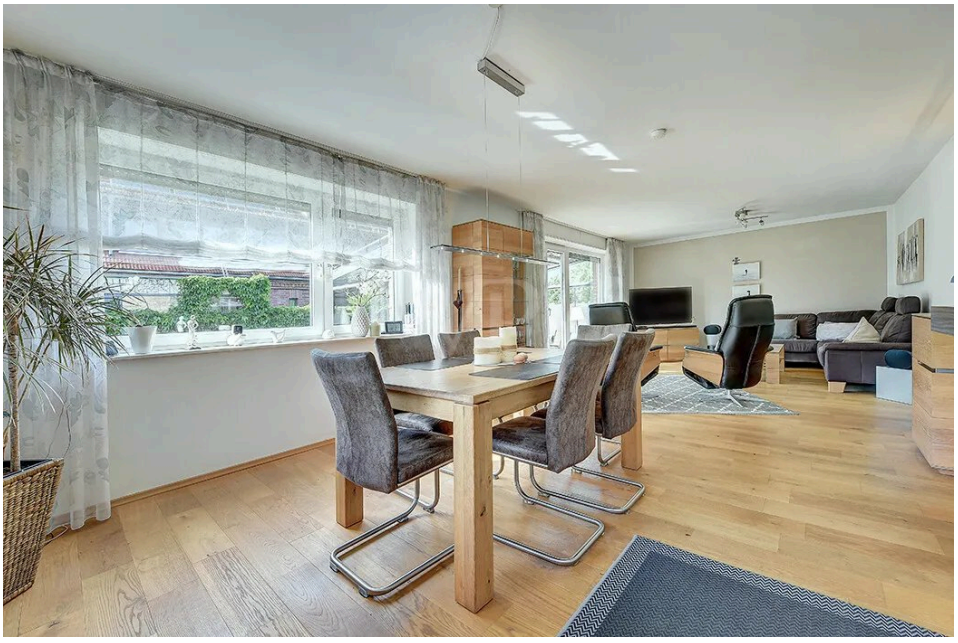




Objektnummer: 26070007 - 47495 Rheinberg-Budberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26070007 - 47495 Rheinberg-Budberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26070007 - 47495 Rheinberg-Budberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26070007 - 47495 Rheinberg-Budberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26070007 - 47495 Rheinberg-Budberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26070007 - 47495 Rheinberg-Budberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26070007 - 47495 Rheinberg-Budberg

Die Immobilie

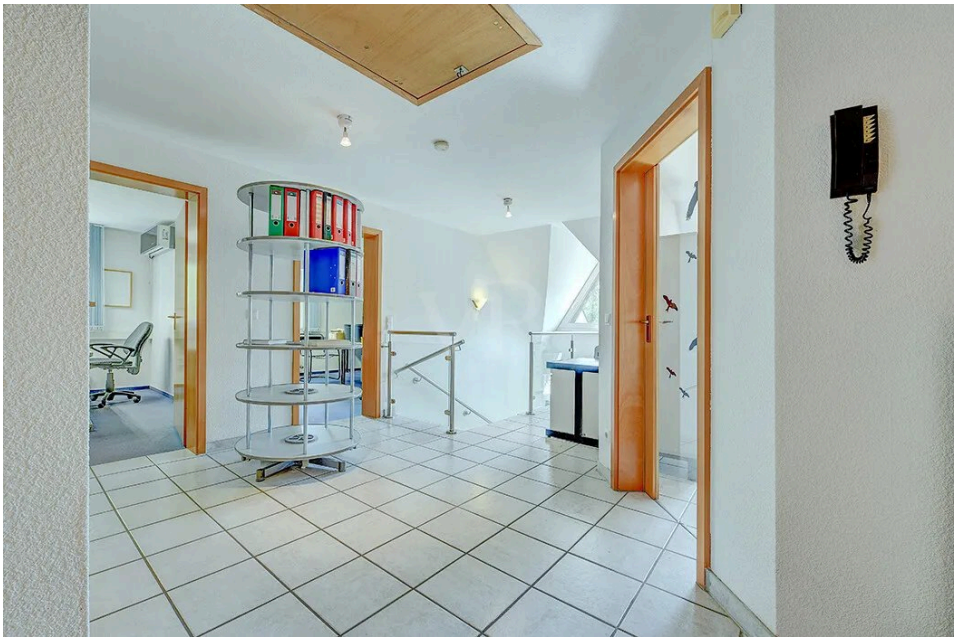




Objektnummer: 26070007 - 47495 Rheinberg-Budberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26070007 - 47495 Rheinberg-Budberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26070007 - 47495 Rheinberg-Budberg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 26070007 - 47495 Rheinberg-Budberg

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, 1995 erbaut, liegt in Rheinberg Budberg und erfreut sich eines guten energetischen Standards, da das Haus mit einer modernen Wärmepumpe (2020 erneuert), als auch mit Pelletöfen im EG + DG und einer Fotovoltaikanlage auf dem Dach ausgestattet wurde.

Die Nutzungsmöglichkeiten sind hier ganz besonders vielseitig, denn ob Sie als Großfamilie das Erd- und Dachgeschoss, sowie das wohnlich ausgebaute Kellergeschoss mit 3 Tageslichträumen nutzen oder wie vorgesehen hier es gleich als 2-Familienhaus nutzen.
Durch die genehmigte Nutzung zu Büroräumen spricht dies auch für Arbeiten und Wohnen unter einem Dach. Was Ihnen beliebt entscheiden Sie!

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den jüngst modernisierten Eingangs- und Treppenhausbereich. Das Erdgeschoß umfasst eine 3-Zimmer Wohnung. Hier finden Sie die wertige, offen gestaltete Einbauküche mit moderner Kochinsel vor. Daran anschließend gelangen Sie zum Ess-Platz, sowie in das zauberhafte Wohnzimmer mit Kamin. Durch den Wohnbereich gelangen Sie in den angrenzenden kalten Wintergarten, der mit Infrarotheizung ausgerüstet ist, um eine wohlige Wärme zu gewährleisten. Hier genießen Sie bereits im Frühjahr und bis spät in den Herbst geschützt die Sonnenstunden. Die darüber liegende elektrische Markise, spendet an zu heissen Tagen dem Wintergarten Schatten!
Dahinter erstreckt sich der Garten, der praktisch angelegt ist.
Dieser verfügt über eine weitere Sonnenterrasse, sowie eine Überdachung an der Hausseite hin zur Garage, welche durch eine Tür direkt vom Garten aus betreten werden kann.
Zur Straßenseite hin befinden sich linker Hand ein Kinderzimmer und zur rechten Seite hin das Elternschlafzimmer. Daran anschließend liegen Hauptbadezimmer mit bodentiefer Rain -Shower - Dusche und Wanne, sowie das Gäste - WC und die Garderoben Nische.

Im Obergeschoß befinden sich vier Räume, sowie eine Küche, ein weiteres Gäste - WC und das Hauptbadezimmer. Der größte Raum ist mit Pelletofen ausgestattet. Von dort aus kann die Loggia genutzt werden. Entweder zur kleinen Kaffeepause im Homeoffice oder zum Entspannen im windgeschützten Bereich.
Die zwei Schlafzimmer, welche mit Parkett für wohlige Atmosphäre sorgen, verfügen über einen super Zuschnitt. Das Haupt-Bad ist bestens aufgeteilt mit Wanne und moderner Jump-In Dusche, sowie mit einem Fenster. Momentan wird die obere Etage hauptsächlich als Büro genutzt.

Im Kellergeschoss haben Sie drei große Tageslichträume. Wo von zwei Räume als

Wohnraum mit 31 m² Wohnfläche nutzbar sind. Der weitere Raum kann als Hobbyraum genutzt werden. Die Aufteilung ist in zwei Wohnräume und Hobbyraum, Heizungs- und Trockenraum, sowie Waschküche aufgeteilt und fasst eine gesamte Nutzfläche von 68 m², die bis auf den HWR und der Sauna ansonsten mit Tageslicht/Souterrain ausgebaut ist.

In dem Vorgarten befindet sich rechts vom Haus die verlängerte Garage mit Tür zum Garten und davor ein Außenstellplatz für Ihren PK

Melden Sie sich und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit uns.

Objektnummer: 26070007 - 47495 Rheinberg-Budberg

Ausstattung und Details

Dach:
Sparrendick gedämmt
Gaube und Loggia vorhanden
Fenster:
Doppelverglasung, Kunststoff weiß,
Rollos seit 2019 nach und nach auf elektrisch umgebaut
Rollos Gäste - WC + Badezimmer manuell
Neue Haustüranlage + Edelstahl- und Glasverkleidung im Treppenhaus erneuert (in hellem grau)
Haustür mit Daumenscanner (2019)
PV-Anlage:
PV-Balkonanlage 2024 eingebaut und im Garten 2025
Böden:
- Fliesen im EG und in den Bädern
- Parkett: Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro, (2017) im Wohnzimmer eingebaut
Küche:
- Einbauküche im Jahr 2017 eingebaut
Bäder:
- EG Haupt-Bad mit Fenster, teilerneuert (2011) + Jump in Dusche und Wanne
- EG Gäste-WC mit Fenster
- Haupt-Bad im OG: mit Wanne und Dusche mit Fenster
- Gäste-WC im OG
Heizungsanlage:
- Luftwärmepumpe (2020) + 2. Speicher
- Solarthermie (2006)
- Wasserspeicher
- Fußbodenheizung verfügt über Kühlung
- Fußbodenheizung im EG / Pelletofen mit Heizungsanbindung (2006)
- Heizkörper im DG / Pelletofen versorgt allein als Heizungssystem das DG (1995)
Heizkörper im KG
Daten aus dem Energieausweis:
Baujahr Gebäude: 1995
wesentlicher Energieträger für Heizung: Holzpellets, Strom - Mix mit Wärmepumpe
wesentlicher Energieträger für Warmwasser: Strom-Mix
Energieausweis: Bedarfsausweis
Energieausweis erstellt: 05.05.2026
Energieausweis gültig: 04.05.2036
Energiebedarf: 110,70 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: D (Endenergiebedarf)
wesentlicher Energieträger: Luft- Wasser- Wärmepumpe, Pelletheizung

Baujahr laut Energieausweis: 1995
Garten:
Gartentor und Zaunanlage
- Pergola und Pflaster (2023)
- Terrassendach 6×4m, Garten hinten (2023)
- Kalt-Wintergarten mit Infrarotstrahler + Gasofen (2011)
- Gartenhaus (2024)
- Brunnenpumpe mit Tauchpumpe
DG:
Palletofen in 2010 erneuert
- Klimaanlage erneuert (2011)
Vollunterkellert:
- Sauna mit Infrarot + finnischem Ofen (2015)
Garage: (6×3m) mit Seitentür
- Garagentor erneuert (2019)
- Wallbox im Jahr 2021 eingebaut
- 1 Außenstellplatz

Objektnummer: 26070007 - 47495 Rheinberg-Budberg

Alles zum Standort

Entfliehen Sie der Hektik der Großstadt und wohnen Sie am Tor des linken Niederrheins in einer historischen, charmanten Kleinstadt.
BUDBERG ist ein schöner eingemeindeter Vorort von Rheinberg mit allen Dingen des täglichen Bedarfs, die fußläufig erreichbar sind. Grundschule, Kindergarten und Spielplätze, Badesee mit Tennisverein und Fußballclub befinden sich im umliegenden Umfeld. Die weiterführenden Schulen finden Sie im Stadtkern von Rheinberg vor.
Der Niederrhein ist bekannt für seine schöne Umgebung und seiner Landschaft mit einem hohen Freizeitwert. Wohnen am beliebten linken Niederrhein in landschaftlich schöner waldreicher Umgebung - Waldgebiet Leucht - herrliche Reit-, Rad- & Wanderwege oder Spaziergänge am Rhein. Für Wassersportfreunde liegt das Seegebiet der Xantener Nord- & Südsee mit neuem Hafen zum Segeln, Surfen, Wasserski nicht weit entfernt, sowie die Seelandschaft Budberg, die Rheinnähe und der Jachthafen in Wesel.
Die Umliegenden Städte des Niederrheins sind nur wenige Kilometer auseinander. Hervorragende Lage für Berufspendler, denn sehr gute Verkehrsanbindungen an das Ruhrgebiet (Düsseldorf, Oberhausen, Duisburg, Mülheim etc.) und zu den holländischen Nachbarn, werden gewährleistet durch die Autobahnen A57, A42, A40, A3 oder Bundesstraßen B57, B58.
Der Flughafen Düsseldorf und Airport Niederrhein Weeze ist mit dem Auto schnell erreichbar.

Objektnummer: 26070007 - 47495 Rheinberg-Budberg

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26070007 - 47495 Rheinberg-Budberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Noah Lichtenberg

Neustraße 34, 47441 Moers
Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0
E-Mail: moers@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com