Rheinberg

*Modernes Architektenhaus in unverbauter Lage in Rheinberg

Objektnummer: 26070010



KAUFPREIS: 1.195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 228 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1455 m²

Objektnummer: 26070010 - 47495 Rheinberg

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

Objektnummer: 26070010 - 47495 Rheinberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26070010
Wohnfläche	ca. 228 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2014
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage, 3 x Parkhaus

Kaufpreis	1.195.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 143 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26070010 - 47495 Rheinberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	67.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.07.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26070010 - 47495 Rheinberg

Ein erster Eindruck

Von außen erscheint das Haus schlicht und dezent, doch die besonderen Holzakzente im Hauseingang, lassen das Besondere vermuten.
Schon beim Betreten empfängt einen eine besondere Klarheit, die sich durch das gesamte Haus zieht. Die Architektur setzt auf dezente Linien und hohe Decken, deren Wirkung im Eingangsbereich mit offener Galerie in den Giebel sofort spürbar wird. Tageslicht fällt großzügig durch elektrische Oberlichtfenster auf die elegante beleuchtete Betontreppe, deren hochwertige Eichendielen den Weg ins Herz des Hauses weisen. Der Boden wechselt zwischen geöltem Parkett und großformatigen Fliesen, stets verbunden durch eine angenehme Haptik und ein stimmiges Farbkonzept.

Im Erdgeschoss öffnet sich der Wohnbereich mit fließendem Übergang zur offenen Designerküche, deren Kochinsel zum Mittelpunkt des Alltags wird. Die glänzenden Oberflächen der Einbauten spiegeln das Licht, das durch bodentiefe Fenster des besonderen Raumteiler-Patio, in dem ein traumhafter Gingko-Baum wächst, in den Raum strömt. Über den Patio gelangen Sie schnell in einen Abstellraum, der Sie ebenfalls in den Carpot oder in den Garten führt.
Der Blick schweift hinaus auf den weitläufigen Garten, der mit drei Terrassenbereichen zu jeder Tageszeit einen eigenen Charakter entfaltet. Die große Glasfront verbindet Innen und Außen und lenkt den Blick auf die gepflegten Rasenflächen, den hinteren Garten mit Gartenhaus, Aufstellpool und Liegewiese. Eine überdachte Terrasse grenzt direkt an die verlängerte Garage, die mit 2 Sektionaltore eine Durchfahrt in den Garten ermöglicht. Drei Außenstellplätze davor bieten Platz für Gäste.

Der Wohnraum lebt vom Zusammenspiel aus Behaglichkeit und Großzügigkeit wo gegessen und gekuschelt wird. Der Kamin, wassergeführt und in das Heizsystem eingebunden, sorgt für Wärme und Ruhe. Im Erdgeschoss finden sich ein separates Arbeitszimmer, ein Gäste-WC und ein Schlafraum mit einem möbeliert abgetrennten Arbeitsbereich, ideal für flexible Lebenssituationen. Im Zentrum zwischen Wohnen und Kochen liegt der Patio mit Ginkgo-Baum, der dem Haus eine besondere Leichtigkeit schenkt und als grüne Insel und innere Tageslichtquelle dient.

Im Dachgeschoss spürt man die Offenheit der Architektur besonders deutlich. Die Galerie mit maßgefertigten Wandschränken führt zu den privaten Rückzugsorten. Das Elternschlafzimmer, geräumig - hell und freundlich schafft mit seiner ruhigen Farbgebung eine entspannte Atmosphäre. Das große Familienbad überzeugt mit Badewanne, Jump-In-Dusche, zwei Waschtischen und einer vorbereiteten Saunaecke samt geplanter Empore als Ruhebereich. Zwei gleich große Kinderzimmer verfügen jeweils über eine eigene Treppe in den Spitzboden als individuelle Schlafzonen, ein durchdachtes Detail, das Freiraum und Rückzug verbindet.

Im Untergeschoss bietet ein weiteres Gästezimmer mit eigenem Duschbad und kleiner Küche (alles ausgebaut zur wohnlichen Nutzfläche) Unabhängigkeit und Komfort. Die übrigen Räume dienen als Waschküche, Heizungs- und Abstellraum. Die gesamte Haustechnik ist auf dem neuesten Stand: Fußbodenheizung, moderne Gasbrennwerttechnik, Solarthermie für Warmwasser, hydraulischer Abgleich, Wassergeführter Kamin und hochwertige Materialien in jedem Detail.

Ein Haus, das sich mit seiner schlichten Eleganz und dem harmonischen Wechselspiel aus Offenheit und Geborgenheit als echter Lebensmittelpunkt zeigt. Inmitten des Gartens, zwischen Licht, Raum und hochwertigen Materialien, lässt sich der Tag genießen, mit Blick ins Grüne und dem Gefühl, angekommen zu sein.

Objektnummer: 26070010 - 47495 Rheinberg

Ausstattung und Details

- massive Bauweise durch Kalksandstein und Poroton im Anbau
- Haupthaus voll unterkellert
- Das damalige Haus wurde 2013 abgerissen und 2014 wurde diese Immobilie nach modernsten Maßstäben neu erbaut und direkt mit einem Anbau versehen, um den Wohnraum noch opulenter zu erweitern.
- Haupthaus gedämmt verklinkert
- Anbau mit Wärmeverbundsystem
- Fenster, teilweise Panoramafenster, doppelverglast, Hebe-Schiebeanlage,mit elektr. Rolläden sowie neue Dachflächenfenster elektr. zu öffnen

Die Fenster nach vorne zur Straßenseite wurden 3-Fachverglast, die restlichen Fenster haben eine Doppelverglasung.

- Patio im Innenraum zwischen Wohnen und Kochen mit Übergang zum Abstellraum
- Bodenbeläge hochwertige Eichenparkett-Dielen, Laminat oder Fliesenböden

Heizung: Gasbrenntwert, Hydraulischer Ablgeich, Solarthermie und Wasserführender Kamin für die Heiz- und Warmwasserversorgung
EG: Gäste-Toilette
DG: Familienbad mit Jump-In-Dusche, große Waschtischanlage mit 2 Waschbecken, Badewanne und vorbereitete Sauna-Ecke mit möglicher Empore für den Ruhebereich
Keller teilweise wohnlich ausgebaut mit Gästezimmer, Duschbad und Küche
restliche Räumen dienen als Lager- und Abstellfläche, Waschküche und Heizungsraum
diverse Terrassenüberdachungen
verlängerte Garage mit zwei Sektionaltore (vorne und hinten)
davor Stellplatz für 2-3 PkW's
rechts vorm Haus ein Carport mit Abstellraum und Zugang zum Haus
2 Kinderzimmer mit Treppe zum Spitzboden zum Spiel- oder Schlafbereich
Extra hohe invasive Türen (2,30m)
3 hohe Schiebetüren
Diverse Einbauschränke für Stauraum
hintere Gartenteil mit großen Gartenhaus, Terrasse mit Aufstellpool, Liegewiese unter einem wundervollen Baum

Objektnummer: 26070010 - 47495 Rheinberg

Alles zum Standort

Die außergewöhnliche Immobilie befindet sich in Rheinberg-Millingen, einem gewachsenen und angenehm ländlich geprägten Ortsteil der Stadt Rheinberg. Millingen verbindet die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage am Niederrhein mit einer empathischen Nachbarschaft und einer guten Erreichbarkeit der umiegenden Städte und wichtigsten Verkehrswege.
Der Stadtkern und die Dinge des täglichen Bedarfs sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Fahrrad oder Auto in wenigen Minuten zu erreichen. Berufspendler erfreuen sich der guten Erreichbarkeit der BAB 57 und man hat eine schnelle Verbindung in Richtung Moers, Duisburg, Oberhausen, Krefeld, Düsseldorf oder die Niederlande und die niederrheinische Umgebung.
Aber auch der Bahnhof Rheinberg Millingen bringt Sie im Nu mit der direkten Bahnstrecke nach Xanten-Duisburg.

Die Rheinberger Innenstadt mit ihrer vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Dingen des täglichen Bedarfs ist ebenfalls super erreichbar. Für die Kleinen finden Sie direkt in Millingen einen Kindergarten und eine Grundschule und für die großen gibt es ein gutes Angebot für die weiterführenden Schulen.

Die umliegende Natur und die Rheinnähe erfreut sich vieler Aktivitäten. Auch der Reitsport und das Golfen bietet viele Möglichkeiten.

Objektnummer: 26070010 - 47495 Rheinberg

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: 26070010 - 47495 Rheinberg

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