WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-VD-69084

Zwei Einheiten, viele Möglichkeiten – Kapitalanlage oder Mehrgenerationenwohnen

Eckdaten

Kaufpreis	***399.000,00 €***
Provision	***3,57% inkl. MwSt inkl. MwSt.***

Wohnfläche	***213,6 m²***
Nutzfläche	***131,6 m²***
Grundstücksfläche	***789,0 m²***
Anzahl Zimmer	***7,0***
Anzahl Stellplätze	***8,0***
Baujahr	***1942***
Küche	***Einbauküche***
Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Gas***
Stellplatzart	***Freiplatz***
Gartennutzung	
Unterkellert	***Keller***
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***10.02.2035***
Energiebedarf	***154,3***
Energieträger	***Gas***
Energieeffizienzklasse	***E***
Ausstelldatum	***11.02.2025***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Das Haus befindet sich in einer attraktiven und ruhigen Wohnlage in Orsoy, einem charmanten Stadtteil von Rheinberg am linken Niederrhein. Die Umgebung ist geprägt von einer idyllischen Atmosphäre mit direkter Nähe zum Rhein und der historischen Altstadt von Orsoy.

Orsoy bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung in unmittelbarer Nähe. Die malerische Rheinpromenade sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, wie Rad- und Wanderwege entlang des Flusses, machen diesen Standort besonders lebenswert.

Durch die gute Verkehrsanbindung ist Orsoy sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bestens erreichbar. Die Rheinfähre verbindet Orsoy mit Duisburg-Walsum und ermöglicht eine schnelle Verbindung auf die andere Rheinseite. Zudem sind die Städte Moers, Duisburg und Krefeld in kurzer Zeit erreichbar, sodass die Lage sowohl für Berufspendler als auch für Familien ideal ist.

Diese Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und einer gut angebundenen Infrastruktur macht Orsay zu einem attraktiven Wohnstandort.

Objektbeschreibung

Dieses Zweifamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, energetische Effizienz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob für eine große Familie, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten, hier finden Sie maximale Flexibilität.

Das Haus wurde 1942 in solider Massivbauweise errichtet und laufend modernisiert. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 214 m² auf einem 789 m² großen Grundstück bietet es ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte. Der gepflegte Zustand sowie die durchdachte Raumaufteilung machen diese Immobilie besonders attraktiv.

Das Haus unterteilt sich aktuell in zwei separate Einheiten, welche über das gemeinschaftliche Treppenhaus erreichbar sind. Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 122 m² große 4-Zimmer-Wohnung mit zwei geräumigen Schlafzimmern, einer Küche und einem modernen Badezimmer aus dem Jahr 2017 mit ebenerdiger Dusche. Das 27 m² große Wohnzimmer eignet sich nicht nur ideal als Wohnraum, sondern dank des separaten Eingangs von der Straße auch perfekt für eine gewerbliche Nutzung – ideal für ein eigenes Ladenlokal. Vom Küchenbereich aus gelangt man in den hinteren Anbau, wo sich ein Arbeitszimmer, ein WC und der Hauswirtschaftsraum befinden. Der Hauswirtschaftsraum bietet zudem einen direkten Zugang zur angrenzenden 22 m² großen Garage.

Im Obergeschoss liegt die zweite Wohneinheit mit einer Wohnfläche von 92 m² und drei Zimmern. Die Wohnung wurde 2017 umfassend modernisiert und besticht durch ein über 29 m² großes Wohnzimmer, zwei geräumige Schlafzimmer, eines davon mit praktischem Ankleidezimmer, sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Ein besonderes Highlight ist hier die smarte Steuerung der elektrischen Rollläden, die nicht nur manuell, sondern auch per App oder Sprachbefehl bedient werden können.

Zusätzlichen Wohnraum bietet das ca. 65 m² große Dachgeschoss, das eine enorme Ausbaureserve bereithält. Die technischen Anschlüsse wurden bereits vorbereitet. Das Dach selbst wurde 2010 vollständig erneuert und energetisch gedämmt. Im Zuge dessen wurden eine 5,88 kWp starke Photovoltaikanlage sowie eine Solarthermie zur Unterstützung der Heizung installiert. Gemeinsam mit der 2021 erneuerten Gasheizung im teilunterkellerten Bereich ergibt sich ein durchdachtes und effizientes Energiekonzept für nachhaltiges und kostengünstiges Wohnen.

Eine Besonderheit dieser einzigartigen Immobilie ist der weitläufige Innenhof, der Platz für bis zu fünf Fahrzeuge bietet. Drei weitere Stellplätze befinden sich in den dazugehörigen Garagen. Eine großzügige Sonnenterrasse mit direktem Zugang zum Keller liegt direkt hinter dem Haus und lädt zum Entspannen ein. Derzeit ist sie über die angrenzende Garage erreichbar, doch ein direkter Zugang von der Küche oder dem Arbeitszimmer im Erdgeschoss wäre mit wenig Aufwand realisierbar.

Der Hof und die Zufahrt wurden 2008 neu gepflastert und die Versickerung über eine Drainage im Garten geregelt, sodass trotz der großen versiegelten Fläche keine zusätzlichen Abwassergebühren anfallen. Die Große Rasenfläche im hinteren Teil des Grundstücks eignet sich perfekt für Gartenpartys mit Familie und Freunden oder als Spielbereich für Kinder.

Dieses vielseitige Haus bietet eine seltene Kombination aus großzügigem Wohnraum, durchdachter Energieeffizienz und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser besonderen Immobilie in einem persönlichen Termin!

Nutzen Sie bis dahin schon mal unseren 360° Immobilien Rundgang, um sich bereits vorab einen guten räumlichen Eindruck des Hauses zu verschaffen.

Ausstattung

- Gepflegtes Zweifamilienhaus in Massivbauweise von 1942
- 213m² Wohnfläche, Grundstück 789m²
- Wohnung 1 mit 121m², 4 Zimmer
- Wohnung 2 mit 92m², 3 Zimmer
- 3 Garagen und 5 Stellplätze im Innenhof
- Gasheizung von 2021
- Photovoltaikanlage mit 5,88 kWp
- Solarthermie zur Unterstützung der Heizung
- Neues Dach inklusive Dämmung in 2010
- Nord und West Fassade in ca. 2000 gedämmt
- Bad EG von 2017
-Bad im OG von ca. 2000
-Elektroinstallation im EG von ca. 2010
- Elektroinstallation im OG von ca. 2015
- Umfassender Innenausbau im 2017
- Wasser und Abwasserleitungen umfassend erneuert in ca.2000
- Doppelverglaste Fenster von überwiegend 1998
- Integrierte Smart Home Funktion, um Rollläden per App im OG anzusteuern
- Rollläden im Erdgeschoss sind manuell
- Umfangreiche Kanalerneuerung zum Haus in 2008
- Pflasterung des Innenhofs in 2008 + Drainage unter der Rasenfläche
- Elektrisches Tor in der Zufahrt
- Wallbox zum Laden eines Elektrofahrzeugs

Heizkosten betragen pro Einheit ca.130€ pro Monat

Sonstiges

Weitere interessante Immobilienangebote: www.falcimmo.de

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten? Dann nutzen Sie unser bundesweites Netz von Immobilienprofis, unsere lokale Fachkompetenz und unsere innovativen Vertriebs-Ideen. Gerne erstellen wir Ihnen kostenfrei und unverbindlich ein Verkaufswertgutachten sowie ein individuelles Marketing- und Vertriebskonzept für Ihre Immobilie. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Mobil: 0176-811 39 307
Büro: 02151-412 7 217

Energieausweis:
-Energieausweistyp: Bedarfsausweis
-Endenergiebedarf: 154,3 kWh/m²*a
-Energieeffizienzklasse: E
-Hauptenergieträger: Gas
-Baujahr des Gebäudes: 1942
-Baujahr der Heizung: 2021
-Gültigkeit des Energieausweises: 10.02.2035

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen unserer Auftraggeber. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

DMS
DMS

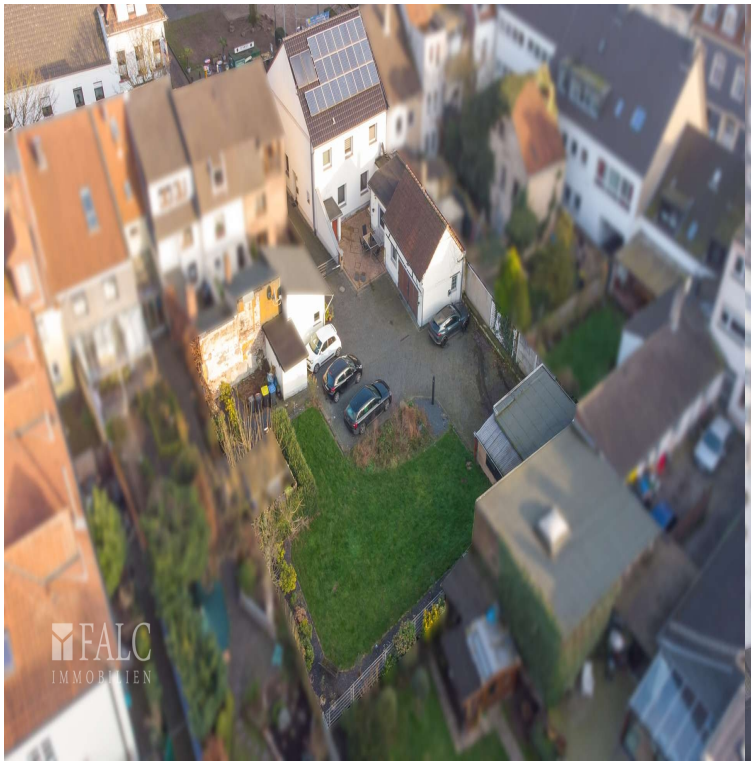
Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

FALC
IMMOBILIEN


FALC
IMMOBILIEN

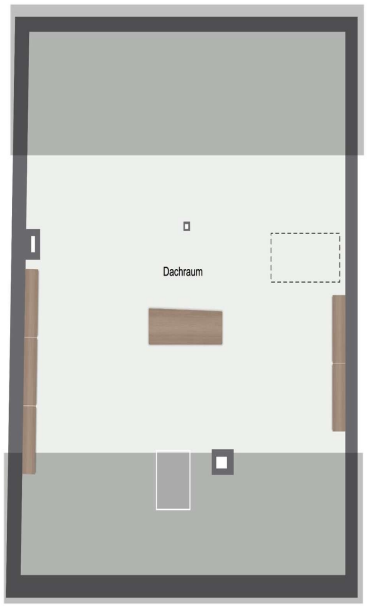
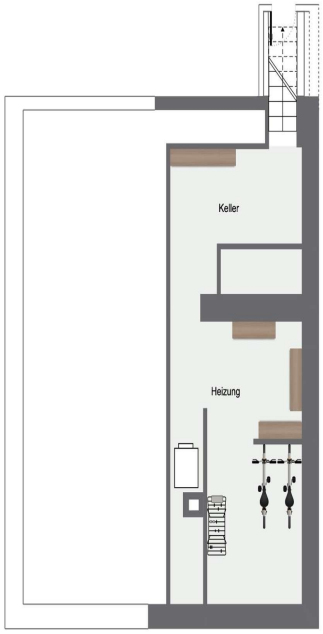
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
Zum Exposé

FALC
FINANCE
Finanzierung berechnen

FALC IMMOBILIEN

FALC IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN