



Immobilienexposé
**Rheinberg-Budberg: Dachgeschosswohnung
mit Balkon**


Objekt-Nr.:
66546-10229




Wohnung zum Kauf

Rheinberg-Budberg: Dachgeschosswohnung mit Balkon

Kaufpreis
196.000 €

 104 m²
Wohnfläche (ca.)

 4
Zimmer

 2000
Baujahr

 2
Stellplätze

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	196.000 €
	Mieteinnahmen (Ist)	8.981,28 €
Käuferprovision inkl. USt.	provisionsfrei	

Die Immobilie

Objekt-Nr	66546-10229	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplatzpreis	16.000 €
	Stellplätze	2
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	104 m ²
	Zimmer	4
Räume und Flure	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Wohneinheiten	6
Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Vermietet	✓
Zustand und Bauart	Baujahr	2000

Zustand

gepflegt

Sonstige

Heizungsart

Zentralheizung

Beschreibung

Die Eigentumswohnung ist im Dachgeschoss mit Studio eines 6-Familienhauses. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage mit guter Nachbarschaft, die Wohnung verfügt über eine moderne Aufteilung. Sie hat ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, eine Küche, zwei Badezimmer sowie drei Schlafzimmer plus Abstellraum und Kellerraum.

Das Haus wurde bis Herbst 2022 selbst verwaltet, seitdem hat eine Hausverwaltung diese Aufgabe übernommen. Aufgrund der Eigentümerstruktur wurde bis dahin keine Erhaltungsrücklage gebildet, sondern notwendige Investitionen dann getätigt, wenn Sie notwendig geworden sind ein steuerlicher Vorteil für vermietende Eigentümer.

Gebaut wurde das Haus von einem bekannten Bauunternehmen aus der Region, welches selbst weiterhin als Eigentümer in der Nachbarschaft investiert hat.

Es gibt keine Mietrückstände oder Instandhaltungstau, keine Rechtsstreitigkeiten mit den Mietern oder den anderen Eigentümern.

Zusammenfassend kann man sagen, dass es sich um eine grundsolide, nachhaltige Kapitalanlage handelt bei der absehbar keine großen Investitionen außer ggf. einer neuen Heizung zu erwarten sind.

Ausstattung

Balkon

Rollläden

Wohnzimmer Parkett, Küche und Bad Fliesen, Schlafzimmer Laminat
zweites Bad im Studio

Abstellraum innerhalb der Wohnung plus Kellerraum

Fahrradkeller

gemeinschaftlicher Waschkeller

Lage

Rheinberg-Budberg liegt am westlichen Ufer des Rheins und ist geprägt von einer idyllischen und ländlichen Umgebung mit gleichzeitig guter Nahversorgung für die Dinge des täglichen Bedarfs.

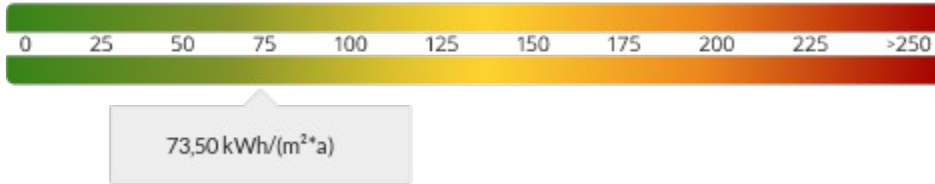
Die meisten Wohngebiete in Budberg bestehen aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, die von gepflegten Gärten und Grünflächen umgeben sind. Es gibt auch viele landwirtschaftliche Flächen und Acker die dem Stadtteil ein ländliches Flair verleihen.

Die Wohnlage in Rheinberg-Budberg bietet eine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre, die meisten Straßen sind nicht stark befahren. Die Nähe zum Rhein ermöglicht es den Anwohnern, die Natur zu genießen und Freizeitaktivitäten wie Spaziergänge entlang des Rheinufer, Fahrradfahren oder diverse sportliche Aktivitäten zu unternehmen.

Insgesamt bietet Rheinberg-Budberg eine Mischung aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit von städtischen Einrichtungen. Es ist ein attraktiver Ort für Menschen, die eine naturnahe Umgebung schätzen und gleichzeitig eine gute Anbindung an größere Städte suchen.

Die Autobahn A57 verläuft in der Nähe und ermöglicht eine schnelle Anbindung an umliegende Städte wie Duisburg, Moers oder Krefeld. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, so dass man bequem mit Bus oder Bahn in die umliegenden Regionen gelangen kann.

Energieverbrauchsausweis



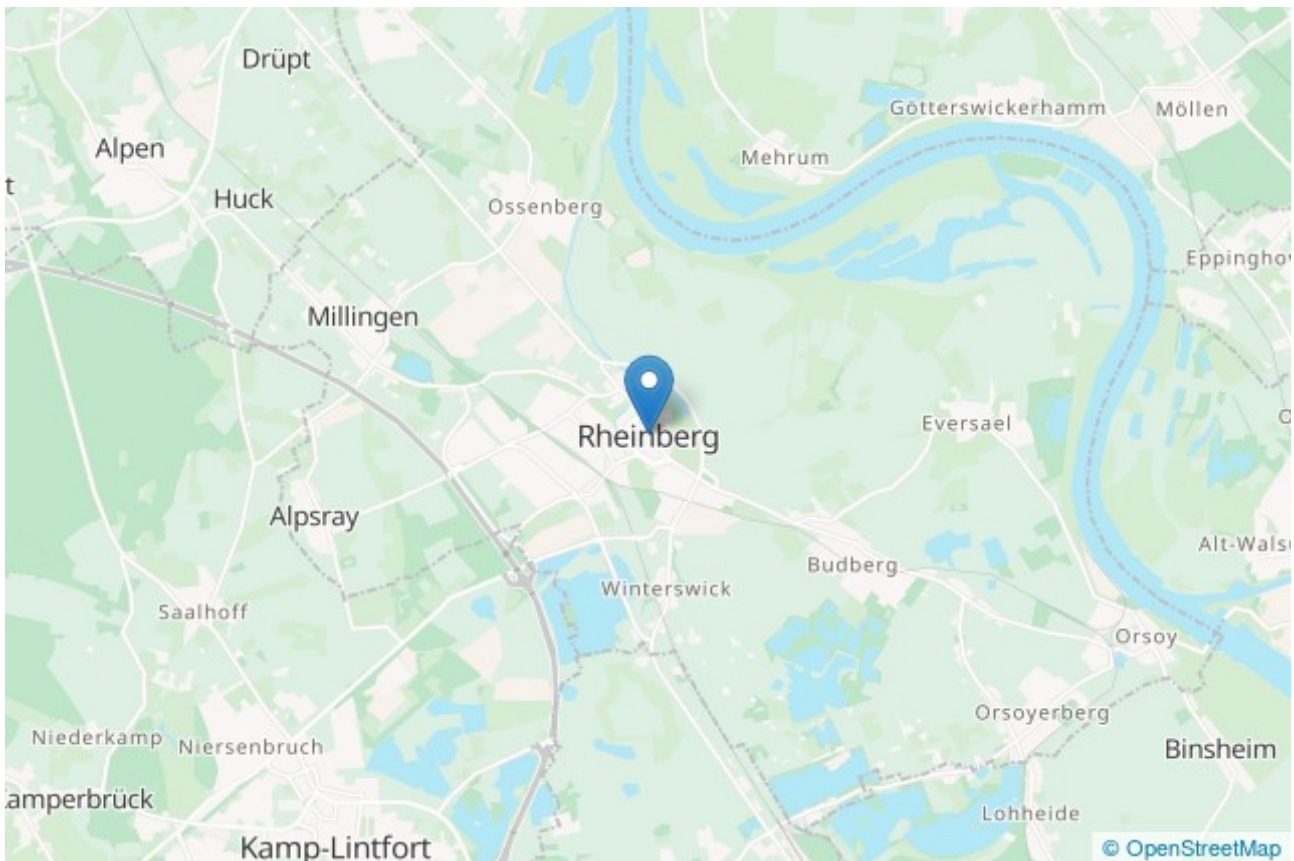
Endenergieverbrauch	73,50 kWh/(m ² *a)
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	B
Gültig bis	15.05.2028

Ihr Ansprechpartner

Name	Oliver Peeters
Telefon	02831-130135
Ort	47608 Geldern
E-Mail	oliver.peeters@eck.de
Homepage	https://www.hoffmann-ivd.de

Lage und Umgebung

47495 Rheinberg - Budberg





Rheinberg-Budberg: ETW im DG



Küche



Schlafzimmer



Badezimmer



Büro- oder Gästezimmer



Wohnzimmer



Studio



Duschbad



Grundriss DG



Grundriss Studio