Rheinberg

# Ertragreiches Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Rheinberg

***Property ID: 24452016***

**PURCHASE PRICE:** 598.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 260 m² • **ROOMS:** 9 • **LAND AREA:** 672 m²

Property ID: 24452016 - 47495 Rheinberg


- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 24452016 - 47495 Rheinberg**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 24452016 |
| Living Space | ca. 260 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 9 |
| Bedrooms | 4 |
| Bathrooms | 5 |
| Year of construction | 1956 |
| Type of parking | 6 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 598.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2010 |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Balcony |

**Property ID: 24452016 - 47495 Rheinberg**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | Gas |
| Energy certificate valid until | 08.05.2034 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption | 154.00 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | E |
| Year of construction according to energy certificate | 1956 |

**Property ID: 24452016 - 47495 Rheinberg**

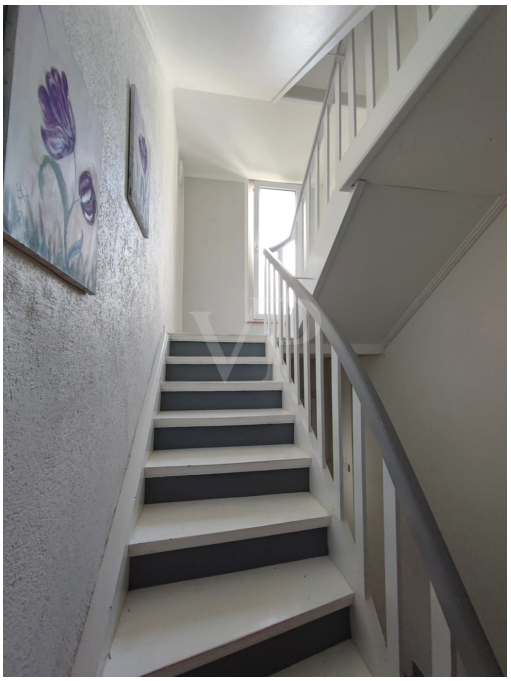
# The property

**Property ID: 24452016 - 47495 Rheinberg**

# The property

**Property ID: 24452016 - 47495 Rheinberg**

# The property



**Property ID: 24452016 - 47495 Rheinberg**

# The property

**Property ID: 24452016 - 47495 Rheinberg**

# The property

**Property ID: 24452016 - 47495 Rheinberg**

# The property

**Property ID: 24452016 - 47495 Rheinberg**

# The property

**Property ID: 24452016 - 47495 Rheinberg**

# The property

**Property ID: 24452016 - 47495 Rheinberg**

# The property

**Property ID: 24452016 - 47495 Rheinberg**

# A first impression

Dieses zentral gelegene Wohn- und Geschäftshaus in Rheinberg besticht durch seine vielseitige Nutzung und solide Bauweise. Das voll unterkellerte Hauptgebäude, erbaut um 1952, und der Anbau von 1968 bieten eine Kombination aus Gewerbe- und Wohneinheiten. Auf rund 260 m² Wohnfläche befinden sich eine großzügige 2-Zimmer-Wohnung sowie zwei 3-Zimmer-Wohnungen, während die Gewerbefläche von 117 m² derzeit von drei Unternehmen genutzt wird, darunter ein Kiosk und eine Pizzeria.

Die Aufteilung:
im Haupthaus finden Sie als Gewerbe den Kiosk und eine Airbnb-Einheit, sowie zwei Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss.
Der längliche Anbau beherbergt im Erdgeschoss die Pizzeria und im Obergeschoss die große Wohnung.

Die Immobilie ist in einem guten Zustand, da kontinuierlich Modernisierungen, wie Fensteraustausch und Badezimmersanierungen, durchgeführt wurden. Eine neue Heizung wurde im Jahr 2000 installiert, und der Anbau erhielt eine verbesserte Dämmung im Dachgeschoss. Besonders hervorzuheben ist die Wohnung im Anbau, die mit einem Kamin und einer kleinen Sauna ausgestattet ist.

Das 672 m² große Grundstück mit seinem MFH bietet eine attraktive Investitionsmöglichkeit, da fast alle Einheiten vermietet sind. Die Immobilie eignet sich perfekt für Investoren, die eine rentable Anlage mit viel Potenzial suchen.

Es können Mieteinnahmen von knapp 32.000 €/Jahr erzielt werden, wenn man (konservativ betrachtet) von einem Mietpreis der derzeit nicht vermieteten Wohnung im Anbau von ca. 550 €/monatlich ausgeht.

Von weiteren Ausstattungsmerkmalen können Sie sich gerne bei einem Besichtigungstermin vor Ort einen eigenen Eindruck verschaffen. Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Bildern zunächst um eine kleine Auswahl handelt.

**Property ID: 24452016 - 47495 Rheinberg**

# Details of amenities

•mehrstöckiges Wohn- und Geschäftshaus
•Haupthaus (Baujahr ca. 1952) + Anbau (Baujahr ca. 1968)
•Gesamt: ca. 260 m² Wohnfläche + 117 m² Gewerbefläche
•eine große 2-Zimmer- sowie zwei 3-Zimmer-Wohnungen
•vermietete Gewerbeeinheit an Kiosk, Pizzeria, Airbnb
•Wohnung im Anbau mit Kamin und Sauna
•Grundstücksfläche: ca. 672 m²
•Vollunterkellertes Haupthaus
•Heizung aus dem Jahr 2000
•es können Mieteinnahmen von knapp 32.000 €/Jahr generiert werden

**Property ID: 24452016 - 47495 Rheinberg**

# All about the location

Die Immobilie liegt in Rheinberg – eine Stadt am unteren Niederrhein an der Grenze zum Ruhrgebiet mit über 31.000 Einwohnern.
Die ehemalige Zoll- und Festungsstadt lädt mit ihren sehenswerten historischen Baudenkmälern zum Spazieren ein und das vielfältige kulturelle Leben, die Niederrhein-Messe, der TerraZoo mit seinen Reptilien sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege, wie der bekannten Niederrheinroute, zeichnen diese Stadt ebenfalls aus.
Dazu kommt der Stadtteil Orsoy mit seinem mittelalterlichen Ortskern, der anziehenden Rheinpromenade mit Schiffsanleger und Resten der Stadtbefestigung.

Die Stadt Rheinberg liegt verkehrsgünstig in der Nähe der Kreisstadt Wesel, Moers und Duisburg. Im Nordosten wird das Stadtgebiet durch den Rhein begrenzt, welcher die Grundlage verschiedener Naturschutzgebiete bildet.
Auch der wunderschöne Stadtpark ist sehenswert: die erste städtische Grünanlage Rheinbergs, die auf das Jahr 1790 zurückgeht.

Vom Rheinberger Bahnhof aus gelangen Sie unter anderem zu den Städten Duisburg, Xanten und Moers. Darüber hinaus fahren Buslinien nach Wesel, Alpen und Kamp-Lintfort. Auch ist Rheinberg an die Bundesautobahnen A42 und A57 sowie an das Fernstraßennetz angebunden.

**Property ID: 24452016 - 47495 Rheinberg**

# Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.5.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 154.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Bitte beachten Sie, dass Ihnen die Adresse der Immobilie nur nach Nennung Ihrer vollständigen Kontaktdaten über das Internet übermittelt werden kann. Vielen Dank für Ihr Verständnis! Nach Bekanntgabe Ihrer Daten erhalten Sie die Adresse in dem Ihnen zugesandten Exposee.

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer. Hierfür kann trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr und Haftung geleistet werden. Die Informationen werden bei Bedarf korrigiert. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Haben Sie bereits eine Finanzierung für Ihre Traumimmobilie?
VON POLL FINANCE ist Ihr zuverlässiger und kompetenter Partner für die passende Immobilienfinanzierung. Wir unterbreiten Ihnen gerne ein maßgeschneidertes Finanzierungsangebot, welches genau auf Ihre Bedürfnisse eingeht. Sprechen Sie uns an, unsere Baufinanzierungsspezialisten beraten Sie gerne.

Die allgemeinen Geschäftsbedingungen finden Sie in unserem Exposee.

**Property ID: 24452016 - 47495 Rheinberg**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ramona Wanitzek-Reiter

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer
Tel.: +49 2832 - 97 79 977
E-Mail: geldern@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com