

# Freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus im Herzen von Rheurdt - Schaephuysen



47509 Rheurdt

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 129,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 340.000,00 EUR

Scout-ID: 145782840



#### Ihr Ansprechpartner:

Immobilien Fischermanns  
Herr Bernd Fischermanns

E-Mail: [info@immobilien-fischermanns.de](mailto:info@immobilien-fischermanns.de)

Mobil: +49 1512 8722465

Web: <http://www.immobilien-fischermanns.de>

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	737,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	72,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	2
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1988
Qualität der Ausstattung:	Einfach
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Erdgas schwer
Endenergieverbrauch:	192,70 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	F
Baujahr laut Energieausweis:	1987
Bezugsfrei ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	3

Provision für Käufer: 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.  
3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

# Freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus im Herzen von Rheurdt - Schaephuysen



47509 Rheurdt

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 129,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 340.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Dieses freistehende verlinkerte Ein- oder Zweifamilienfertighaus, liegt in unweiter Ferne der Schaephuysener Höhen.

Das Gebäude mit ca. 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde 1988 auf einem Grundstück von ca. 737 m<sup>2</sup> in Fertigbauweise gebaut. Derzeit wird das Objekt als Zweifamilienhaus genutzt, ließe sich aber ohne große Probleme zum Einfamilienhaus umbauen.

Betreten wird das Objekt über einen Flurbereich über den man zur Erdgeschosswohnung gelangt, beziehungsweise über die Treppe zur Dachgeschosswohnung.

Die Erdgeschosswohnung mit ca. 77 m<sup>2</sup> gliedert sich in Flur, Schlafzimmer, Tageslichtbad mit Dusche und Wanne. Vom Flur aus gelangt man in die Küche und ins offene und lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer. Die Terrasse mit Überdachung sowie Garten können von der Küche und Wohnzimmer aus betreten werden. Hier können Sie in Ruhe Ihren Feierabend genießen. Abgerundet wird das Erdgeschoss mit einem Abstellraum.

Genügend Raum findet man auch in der Obergeschosswohnung mit ca. 52 m<sup>2</sup>. Diese ist von der Zimmeraufteilung identisch mit der Erdgeschosswohnung.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet genug Raum für Staufläche. Im Keller befinden sich zwei bewohnbare Zimmer mit Heizung, die jedoch nicht zur Wohnfläche gehören. Des weiteren befinden sich im Keller ein Heizungsraum, ein Waschraum sowie ein Abstellraum.

Ausserdem gehören zur Immobilie drei Garagen.

Die Immobilie wäre sofort bezugsbereit.

## Ausstattung:

- 3 Garagen
- Garten mit Brunnen zur Gartenbewässerung
- Terrasse überdacht
- voll unterkellert mit zwei wohnlich ausgebauten Zimmern mit Heizung
- 2 Tageslichtbäder mit Dusche und Wanne
- alles auf Stand des Baujahres
- Zentralheizung

## Lage:

Dieses hübsche Ein- Zweifamilienhaus befindet sich in der kleinen Ortschaft Rheurdt- Schaephuysen.

Viele Grünflächen und größtenteils verkehrsberuhigte Umgebungen sorgen für eine ruhige und familienfreundliche Wohnatmosphäre.

Die Infrastruktur ist als gut zu bezeichnen, da die Nachbarorte Neukirchen-Vluyn und Kamp-Lintfort bereits in wenigen Fahrminuten erreicht sind. Hier stehen Ihnen alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Durch die

des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Durch die Autobahnverbindung A 40 und A 57 genießen Sie eine hervorragende Anbindung an das Rhein- und Ruhrgebiet, den Niederrhein und selbstverständlich an die benachbarten Niederlande.

Die direkte Umgebung der Immobilie ist ideal für alle Naturliebenden geeignet. Lange Spaziergänge durch den Wald sind direkt von der Haustür aus möglich.

Rheurdt bietet ein abwechslungsreiches Freizeitangebot, welches sowohl Kinder als auch Erwachsene anlockt. Die Rheurder Höhen laden beispielsweise zu ausgedehnten Spaziergängen an der frischen Luft ein. Auch Sportbegeisterte bekommen in Rheurdt viele Wünsche erfüllt, da das Angebot sehr breit gefächert ist.

## Sonstiges:

Ich weise darauf hin, dass die Haftung hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit der übermittelten Daten des Kaufobjekts auf grobe Fahrlässigkeit oder vorsätzliches Handeln beschränkt ist, da alle Angaben auf Informationen des Eigentümers/Verkäufers beruhen, oder nach bestem Wissen und Gewissen ermittelt wurden. Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihren Anruf unter: 0151-28722465 oder E-Mail: info@immobilien-fischermanns.de



Hausansicht





# Freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus im Herzen von Rheurdt - Schaephuysen



47509 Rheurdt

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 129,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 340.000,00 EUR



Hausansicht

Eine Wohnung, ein Haus, ein Hof...





...macht das schon!

Bei mir läuft alles aus einer Hand. Ein Ansprechpartner während des ganzen Verkauf- oder Kauf Prozesses und im Nachgang.

Dienstleistung und Leidenschaft rund um die Immobilie in hoher Qualität: ist mein Anspruch und Service für Sie. Immobilien vermitteln bedeutet weit mehr als eine Anzeige zu schalten und Besichtigungstermine durchzuführen.

- Immobilien-Verkauf
- Immobilien-Vermietung
- Immobilien-Bewertung
- diskrete Vermittlung

Floorsweg 19 | 47661 Issum | Tel. 0151 28 722 465  
info@immobilien-fischermanns.de  
www.immobilien-fischermanns.de



**Bernd Fischermanns**  
Immobilienmakler (IHK)



Hausansicht

# Freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus im Herzen von Rheurdt - Schaephuysen



47509 Rheurdt

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 129,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 340.000,00 EUR



Wohnzimmer OG



Schlafzimmer OG



Küche OG



Badezimmer OG



# Freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus im Herzen von Rheurdt - Schaephuysen



47509 Rheurdt

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 129,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 340.000,00 EUR



Badezimmer OG



Flur EG



Flur EG



Wohnzimmer EG



# Freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus im Herzen von Rheurdt - Schaephuysen



47509 Rheurdt

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 129,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 340.000,00 EUR



Wohnzimmer EG



Küche EG



Badezimmer EG



Schlafzimmer EG



# Freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus im Herzen von Rheurdt - Schaephuysen



47509 Rheurdt

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 129,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 340.000,00 EUR



Flur EG



Garten



Garten



1. Zimmer im Keller



# Freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus im Herzen von Rheurdt - Schaephuysen



47509 Rheurdt

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 129,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 340.000,00 EUR



2. Zimmer im Keller



Waschraum



Heizungsraum



Abstellraum im Keller



# Freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus im Herzen von Rheurdt - Schaephuysen



47509 Rheurdt

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 129,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 340.000,00 EUR



Flur im Keller



Doppelgarage



Einfachgarage

## Freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus im Herzen von Rheurdt - Schaephuysen



47509 Rheurdt

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 129,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 340.000,00 EUR

