



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Rheinberg-Budberg:  
Dachgeschosswohnung mit Balkon**

**Objekt-Nr.:**

**66546-10229**

## Wohnung zum Kauf

in 47495 Rheinberg - Budberg





## Details

Vermietet

Mieteinnahmen (Ist)

**8.981,28 €**

Käuferprovision inkl. USt.  
**provisionsfrei**

Wohnfläche (ca.)  
**104 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**4**

Anzahl Etagen  
**3**

Anzahl Stellplätze  
**2**

Anzahl Wohneinheiten  
**6**

Baujahr  
**2000**

Stellplatzpreis  
**16.000 €**

Stellplätze  
**2**

Zustand  
**gepflegt**

## 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 Instandhaltungsstau, 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 & Umgebung

47495 Rheinberg - Budberg

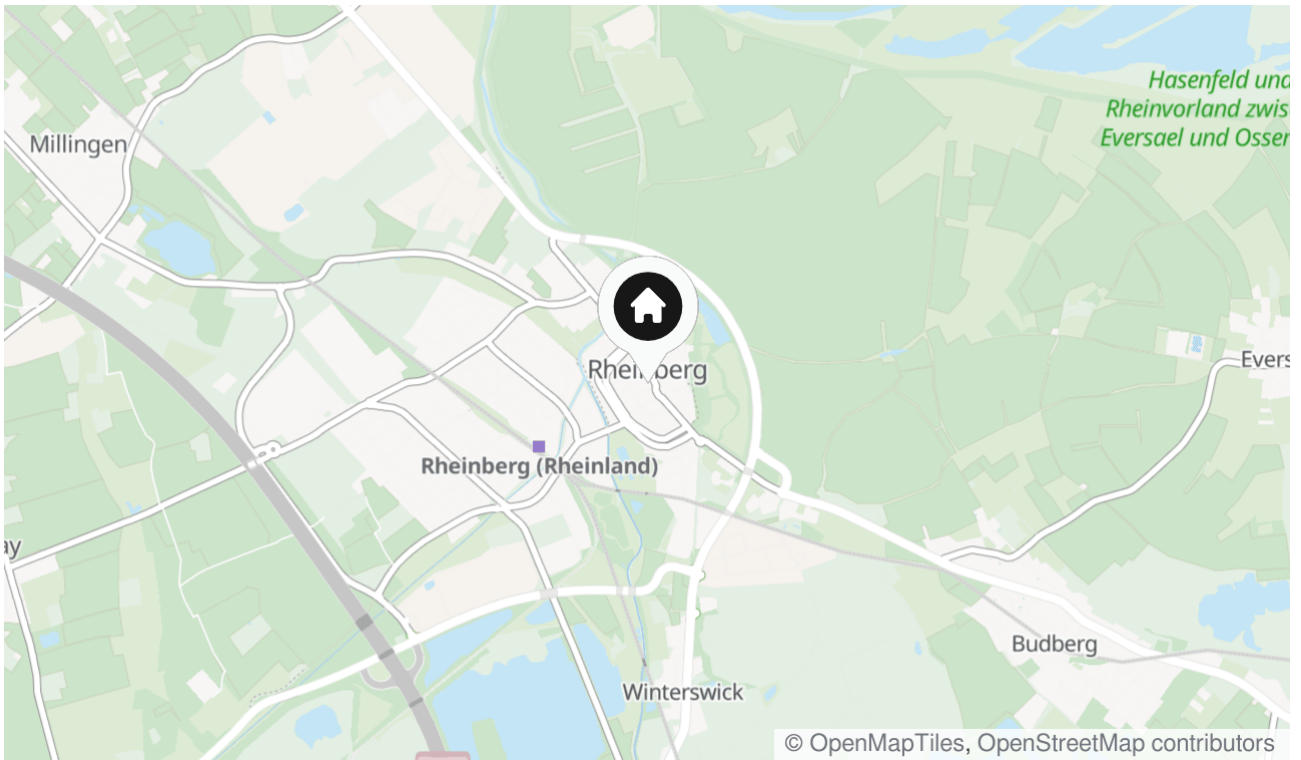
Rheinberg-Budberg liegt am westlichen Ufer des Rheins und ist geprägt von einer idyllischen und ländlichen Umgebung mit gleichzeitig guter Nahversorgung für die Dinge des täglichen Bedarfs.

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 Rheinufers, 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.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergieverbrauch

**73,50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Gültig bis

**15.05.2028**





Rheinberg-Budberg: ETW im DG



Küche





Schlafzimmer



Badezimmer



Büro- oder Gästezimmer



Wohnzimmer



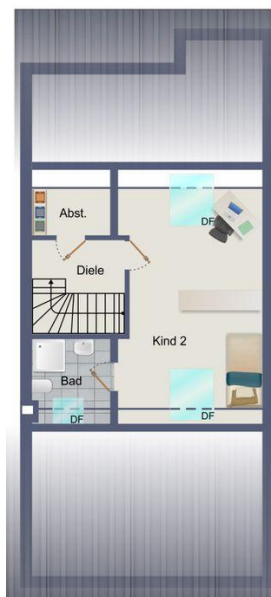
Studio



Duschbad



Grundriss DG



Grundriss Studio



## Kontakt

### **Eck und Company Immobilien GmbH**

Am Nierspark 7

47608 Geldern

Telefon: 02831-130135

E-Mail: [oliver.peeters@eck.de](mailto:oliver.peeters@eck.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Oliver Peeters

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

