

# "VERKAUFT" - Wohnen wo andere Urlaub machen - "Exklusive" Lage am Lohheider See

Einfamilienhaus / Kauf

## 1. Allgemeine Informationen

### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	110
Adresse:	DE-47495 Rheinberg Orsoyerberg Deutschland

### 1.2. Preise

Kaufpreis:	auf Anfrage
inkl. Stellplatz:	ja
Preis verhandelbar:	geringfügig
Courtage / Provision:	Für den Nachweis der Geschäftsgelegenheit ist vom Erwerber eine Provision von 3,57 % des Kaufpreises inkl. MwSt., verdient und fällig nach Vertragsabschluss, zu zahlen.
Courtage inkl. MwSt:	ja
provisionspflichtig:	ja

### 1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 214 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	7
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl Wohnzimmer:	1
Anzahl separater WC's:	2
Anzahl Balkons:	1
Anzahl Terrassen:	1
Anzahl Loggia:	1
Grundstücksfläche:	ca. 620 m <sup>2</sup>
Stellplatzart:	Außenstellplatz, Garage

### 1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung:	normal
Heizungsart:	Zentralheizung
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Küche:	kleine Küche

<b>Badezimmer:</b>	mit Fenster
<b>weitere Räume:</b>	Abstellraum, Gäste-WC, Heizraum
<b>Keller:</b>	ja
<b>unterkellert:</b>	ja
<b>Garten /-nutzung:</b>	ja
<b>Balkon / Terrasse:</b>	ja
<b>möbliert:</b>	teilweise
<b>Kamin (Anschluss):</b>	ja
<b>Kamin (Art):</b>	Kaminofen
<b>Fenster:</b>	Kunststoff
<b>Türen (außen):</b>	Glasfüllung, Kunststoff

### 1.5. Zustandsangaben

<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustandsart:</b>	gut

### 1.6. Umfeld

<b>Lage:</b>	Seelage
<b>Aussicht:</b>	Seeblick
<b>Höhenmeter (über NN):</b>	ca. 20 m
<b>Distanz zum Bus:</b>	ca. 300 m
<b>Distanz zum Fernbahnhof:</b>	ca. 2 km
<b>Distanz zur Autobahn:</b>	ca. 4 km
<b>Distanz zum Zentrum:</b>	ca. 800 m
<b>Distanz zur Kindertagesstätte:</b>	ca. 1,5 km
<b>Distanz zur Grundschule:</b>	ca. 1,5 km
<b>Distanz zum Gymnasium:</b>	ca. 12 km
<b>Distanz zum See:</b>	ca. 50 m

### 1.7. Verwaltung

<b>Nutzungsart:</b>	Freizeit, Garten, Wohnen
<b>vermietet:</b>	nein
<b>Haustiere:</b>	ja
<b>Räume veränderbar:</b>	ja
<b>als Ferienimmobilie geeignet:</b>	ja

### 1.8. Energieausweis

<b>Energieausweis vorhanden:</b>	ja
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	D
<b>erstellt am:</b>	30.07.2020

---

---

<b>gültig bis:</b>	29.07.2030
<b>Art des Energieausweises:</b>	nach Bedarf
<b>Endenergiebedarf insgesamt:</b>	ca. 113,2 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## 1.9. Beschreibung im Detail

Gerne beginnen wir die Beschreibung dieses besonderen "WohnFühlOrtes" einmal außergewöhnlich, nämlich mit einem Zitat aus dem Songtext von Peter Fox:

„Und am Ende der Straße steht ein Haus am See

Orangenbaumblätter liegen auf dem Weg

Ich hab' zwanzig Kinder meine Frau ist schön

Hmm, alle kommen vorbei, ich brauch' nie rauszugehen“

Dieser ruhig gelegene "WohnFühlOrt" wurde im Jahre 1980 erbaut und stetig modernisiert. Das Grundstück umfasst eine Gesamtfläche von ca. 620m<sup>2</sup> und liegt in einer Sackgasse. Das Haus besteht aus drei Etagen, das Erdgeschoss sowie das Dachgeschoss welche als Wohnraum dienen und das Kellergeschoss welches hauptsächlich als Abstellfläche sowie Wasch- und Heizungsraum genutzt wird. Hier befinden sich zusätzlich zwei zum Garten orientierte Zimmer sowie ein innenliegendes kleines WC. Diese können als kleine Souterrain-Wohnung oder Hobby-/Arbeitszimmer genutzt werden. Insgesamt erreicht das Haus somit ca. 214 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Das verlinkerte Gebäude mit seinem gepflegten Vorgarten lädt direkt zum Verweilen ein. Über einen kurzen Treppenaufgang gelangen Sie in das hell geflieste Entreé. Durch das große, bodentiefe Fenster neben der Hauseingangstür, gelangt ein angenehmer Lichteinfall in den Raum. Linksseitig befindet sich eine doppelflügelige Glastür. Durch diese treten Sie in den großzügig geschnittenen Wohn- und Essbereich ein. Hier befinden sich einige Highlights dieser Immobilie. Der Ofen versorgt Sie in den kalten Wintertagen mit einer wohligen Wärme. Die außergewöhnlich große Fensterfront in Form einer Schiebetür erweitert den Wohn- und Essbereich optisch und lässt sie durch Ihren Garten direkt auf den See blicken. Genießen Sie auf der gefliesten Terrasse die lauen Sommerabende mit einmaligem Ausblick. Eine weitere Terrassentür ermöglicht den seitlichen Austritt auf Ihr Grundstück. Solch ein Seegrundstück ist äußerst selten zu finden und lässt diesen "WohnFühlOrt" als besondere Immobilie herausstechen.

Die angrenzende Küche lässt keine Gestaltungswünsche offen.

Eine Marmortreppe führt Sie in das Kellergeschoss des Hauses. Hier erwartet Sie der Heizungsraum, mit der erneuerten Heizungsanlage aus dem Jahre 2011, sowie ein Werkstattraum, eine Waschküche und ein zusätzlicher Lagerraum. Außerdem wurden hier zwei Zimmer zum Wohnraum ausgebaut, diese lassen sich individuell nutzen. Über eine Terrassentür gelangen Sie von einem der Zimmer in den Garten.

Vorhanden sind Räumlichkeiten für ein Bad sowie 2 Gäste WS.

Die eindrucksvolle Marmortreppe führt Sie in das Dachgeschoss. Dieses wurde voll ausgebaut und bietet 4 Zimmer. Die Besonderheit ist eine Loggia mit Weitblick über den See. Hier können sie gemütlich verweilen und Ihre Blicke schweifen lassen.

Der Garten des Grundstücks ist ansprechend angelegt und über die Jahre zu einem optimalen Sichtschutz herangewachsen. Er bietet sowohl Privatsphäre, als auch einen unverwechselbaren Weitblick über den See. Durch seine Größe und die grüne Wiesenfläche bietet der Garten allerhand Gestaltungsmöglichkeiten. Denkbar wäre hier beispielsweise ein Grillplatz (Feuerstelle) sowie ein Pavillon am See.

### **1.10. Beschreibung der Lage**

Dieser "WohnFühlOrt" mit exklusiver, gehobener Lage liegt in dem schönen Bundesland Nordrhein-Westfalen am unteren Niederrhein im Nordwesten des Ruhrgebiets in der Stadt Rheinberg. Rheinberg gliedert sich mit ca. 31100 Einwohnern in die vier Stadtbezirke Borth, Budberg, Orsoy und Rheinberg auf und grenzt direkt an den Duisburger Stadtteil "Bearl" an. In unmittelbarer Nähe des Garten befindet sich der saubere und gepflegte „Lohheide See“, an dem sich eine Segelgemeinschaft befindet. Der See ist ein hervorragender Erholungsort der zum Joggen, spazieren gehen und weiteren Freizeitaktivitäten einlädt. Über Google erlangte er eine fast vollständige 5 Sterne Vergabe. Der Rhein ist ebenfalls fußläufig zu erreichen. Der Ort Orsoy in ca. 1,5 km Entfernung bietet alles wichtige wie z.B. einen Arzt, Grundschule, Gastronomie sowie einen Kindergarten. Für weiterführende Schulen wird ein Schulbus angeboten. Von einer in ca. 300 m Entfernung gelegenen Bushaltestelle kommen Sie nach Duisburg, Moers oder auch nach Rheinberg. Zwei Edikamärkte sowie ein Getränkefachmarkt sind fußläufig erreichbar.

Sehenswürdigkeiten befinden sich in der direkten Umgebung des Hauses. So ist beispielsweise das Rheintor ca. 4 Autominuten entfernt. Der Mühlenturm (Pulverturm) und die evangelische, mittelalterliche Dorfkirche sind ebenfalls in wenigen Autominuten erreichbar.

In der Umgebung sind unterschiedliche Restaurants, Hotels, Seen sowie kleine Geschäfte zu finden.

Der Flugplatz Kamp-Lintfort, EDLC ist ca.12 km entfernt.

Im Umkreis befindet sich mehrere Bushaltestellen.

Die Anschlussstellen der A 42 in Richtung Duisburg-Beeckerwerth bzw. Moers-Nord ist mit dem Auto in 10 Min. zu erreichen.

### **1.11. Weitere Informationen**

Das Immobilienangebot wurde nach Angaben der Eigentümer oder Dritter erstellt. Wir bitten daher um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben keine Gewähr übernehmen können

## 2. Galerie

---



Ansicht vom See aus Richtung Terrasse

## 3. Agentur

---

### 3.1. Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	WohnFühlOrte Immobilienwelt GmbH
<b>Adresse:</b>	Neustrasse 5 DE-56235 Ransbach-Baumbach Deutschland / Rheinlandpfalz
<b>Aufsichtsbehörde:</b>	VG Ransbach-Baumbach
<b>Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):</b>	Aufsichtsbehörde nach GewO §34c ist die Verbandsgemeinde 56235 Ransbach- Baumbach Kammerzugehörigkeit: Industrie- und Handelskammer Koblenz, Schlosstr. 2, 56068 Koblenz
<b>Handelsregister:</b>	Amtsgericht Montabaur HRB 28137
<b>USt-IdNr:</b>	DE348485180
<b>Vertretungsberechtigter:</b>	Tobias Brauße
<b>Webseite:</b>	wfo-immobilienwelt.de

### 3.2. Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Geschäftsführer Tobias Brauße
<b>Telefon:</b>	02623-8976400
<b>Fax:</b>	02623-8976406
<b>E-Mail:</b>	info@wfo-immobilienwelt.de

## 4. Allgemeine Geschäftsbedingungen

### Immobilienangaben:

Die Immobilienangebote wurden nach Angaben der Eigentümer oder Dritter erstellt.

Wir bitten daher um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben keine Gewähr übernehmen können.

### Rechtsinformationen:

WohnFühlOrte Immobilienwelt hält sich beim Umgang mit Kundeninformationen strikt an die Regeln des Datenschutzes. Wir behandeln die Informationen, die Sie WohnFühlOrte Immobilienwelt zur Verfügung stellen, streng vertraulich. WohnFühlOrte Immobilienwelt gibt Kundeninformationen nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Kunden an Dritte weiter.

Für vollständige Details lesen Sie bitte die folgenden Richtlinien:

### Nutzungsbedingungen:

Willkommen auf der WohnFühlOrte Immobilienwelt Website ("Website"). Durch das Zugreifen auf diese Website erklären Sie sich mit den unten stehenden allgemeinen Bedingungen ("Bedingungen") einverstanden. Bitte verwenden Sie diese Website nicht, wenn Sie nicht allen Bedingungen zustimmen. WohnFühlOrte Immobilienwelt kann die Bedingungen in angemessenen Abständen durch das Aktualisieren dieser Webseite ändern oder überarbeiten. Ihre weitere Nutzung unserer Website nach einer solchen Modifizierung gilt als Ihrerseitige Annahme und Einverständniserklärung mit den veränderten Bedingungen. Falls Sie eine dieser Änderungen nicht anerkennen können, müssen Sie die Nutzung unserer Website einstellen.

### Datenschutz:

Zu unseren Grundsätzen gehört es, die Privatsphäre der Personen, die diese Seite besuchen oder uns ihre Meinung mitteilen, zu respektieren. Unsere Datenschutzbestimmungen ("Datenschutzbestimmungen"), die Sie unten einsehen können, sind hiermit durch Bezugnahme eingeschlossen. Mit der Annahme dieser Bedingungen erklären Sie sich ausdrücklich mit der Verwendung und Veröffentlichung Ihrer persönlich identifizierbaren und sonstigen Informationen einverstanden, wie in den Datenschutzbestimmungen beschrieben.

Personenbezogene Daten: Wir erheben die von Ihnen eingegebenen Daten zur Ausführung Ihrer Anfrage oder Ihres Auftrags. Die erhobenen Daten verwenden wir zur Bearbeitung Ihres Auftrags. Wir erlauben uns, Sie über weitere eigene Angebote anhand dieser Daten zu informieren. Ihre Angaben werden nicht verkauft oder unbefugt an Dritte weitergegeben. Sie können jederzeit der Nutzung Ihrer Daten zu folgender Adresse widersprechen:

WohnFühlOrte Immobilienwelt

Inhaber Charles Mills

Neustr. 5

56235 Ransbach-Baumbach

Tel.: 02623-8976400

Fax: 02623-8976406

Email: [info@wfo-immobilienwelt.de](mailto:info@wfo-immobilienwelt.de)

Aufsichtsbehörde nach GewO §34c ist die Verbandsgemeinde 56235 Ransbach-Baumbach

Kammerzugehörigkeit: Industrie- und Handelskammer Koblenz, Schlosstr. 2, 56068 Koblenz

Unternehmensform "Einzelunternehmung"

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 55 Abs. 2 RStV: Charles Mills (Anschrift siehe oben)