



DIPL. ING. INNENARCHITEKT ANDREAS SCHREIER

EXPOSÉ

Rheinberg - Ossenberg



Kaufpreis: 550.000,00 €

Wohnfläche: insges. ca. 257 m²

Nutzfläche: ca. 165 m²

Grundstücksgröße: 1.399 m²

Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Baujahr: Fertigstellung 1978
Ausbau des Dachgeschosses 1988
Wintergarten Fertigstellung 2024

Garage: 1

Stellplätze: 3

Endenergiebedarf: D - 110,19 kWh/(m²•a)

Öl-Heizung: Brötje von 10/2005
10.000 l Fassungsvermögen der Tanks

verfügbar ab: nach Vereinbarung

Maklercourtage: 1,79 % inkl. 19 % MwSt.
jeweils von Käufer und Verkäufer

Wohnflächenaufstellung:

Keller :

Nutzfläche ca. 150 m²
=====

Erdgeschoss / abgeschlossene Wohneinheit:

Wohnfläche EG ca. 167 m²
=====

Dachgeschoss / abgeschlossene Wohneinheit:

Wohnfläche OG ca. 90 m²
=====

= Nutzfläche ca. 00 m²
=====

Gesamt – Wohnfläche ca. 257 m²
=====

Gesamt – Nutzfläche ca. 165 m²
=====

Umbauter Raum ohne Wintergarten inkl. 1 Garage
ca. 1.228 m³
=====

Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

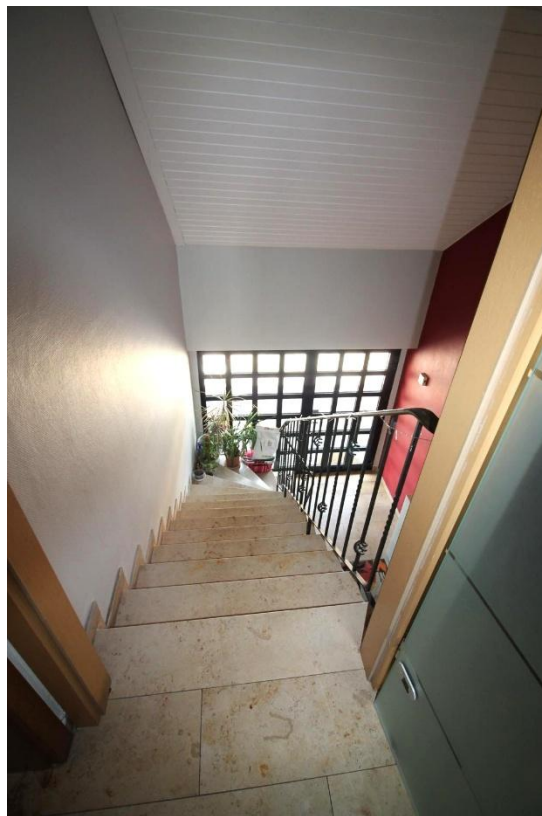
47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Ihre ersten Eindrücke

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den gemeinsamen, großzügigen Eingangsbereich, von dem aus Sie beide Wohnungen erreichen.



Die Eigentümerwohnung wurde 2024 um einen ausgefallenen, geräumigen Wintergarten erweitert, der über eine Fußbodenheizung verfügt.



Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

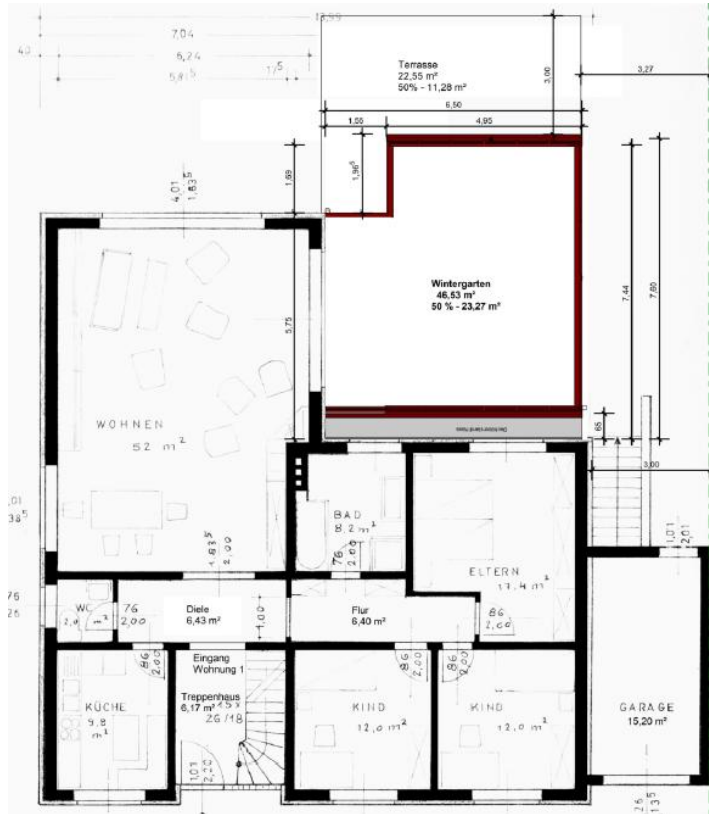
Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Erdgeschoss



Wohnzimmer mit Blickrichtung zur Eingangsdielen

Sicht auf den Garten aus dem Panoramafenster des Wohnzimmers



Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Wohnzimmer im Dachgeschoss

Knapp 20 m² großes Schlafzimmer



Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

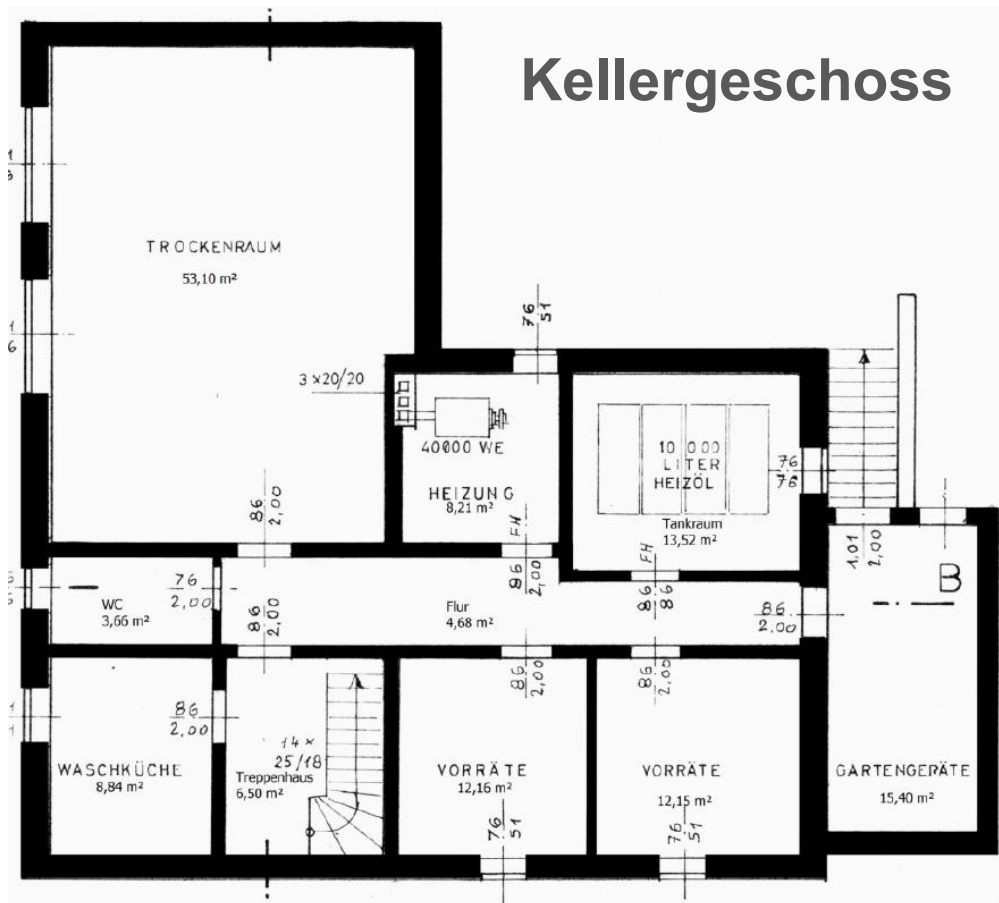
Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

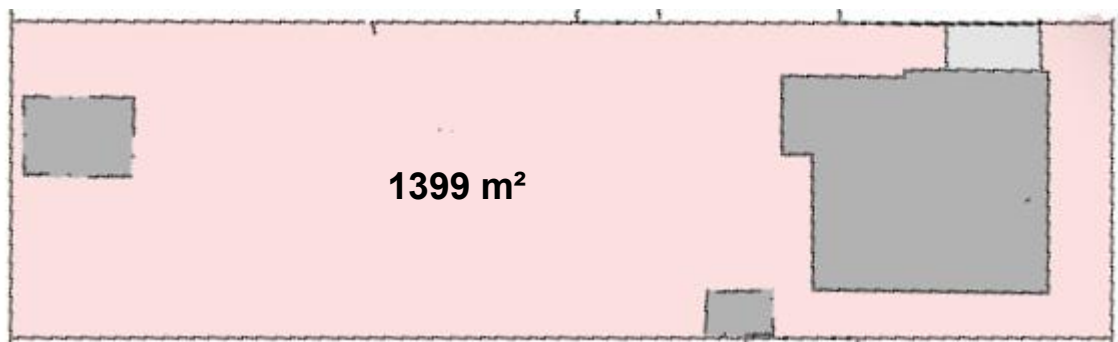
ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Den Keller erreichen Sie über zwei Zugänge: einmal durch die Eigentümerwohnung und zusätzlich über eine Außentreppe, die seitlich vom Wintergarten in den Keller-raum, der sich unterhalb der Garage befindet. Dieser Kellerraum ist mit dem übrigen Keller verbunden.



Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Zusammenfassung / Details:

- 1977 Haus-Baubeginn
- 1978 Haus Fertigstellung
- 1988 Ausbau Dachgeschoss
- 1997 Fenster Erdgeschoss (Küche, Büro; Kinderzimmer und links im Wohnzimmer)
- 2005 Heizung / Oktober
- 2010 Bad Obergeschoss
- 2022 Bad Erdgeschoss
- 2023 Wintergarten Baubeginn
- 2024 Wintergarten Fertigstellung
- 10.000 l Fassungsvermögen Öltanks
- Stromkasten wurde bereits überarbeitet
- Grundwasserpumpe
- Ein zusätzliches Stromaggregat für Notfälle steht bereit

Dieses freistehende Zweifamilienhaus in Rheinberg-Ossenberg besticht durch seinen durchdachten Grundriss, den großzügigen Wintergarten und den liebevoll angelegten Außenbereich. Die beiden Wohnungen bieten zusammen ca. 257 m² Wohnfläche. Herausragend ist das große Grundstück von ca. 1.399 m² mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Gartenliebhaber, Spielbereiche für Kinder oder entspannte Stunden im Freien. Perfekt geeignet als Mehrgenerationenhaus oder für eine Großfamilie, die Wert auf Ruhe, Privatsphäre und einen eigenen Garten legt. Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Ossenberg ist ein ruhiger, familienfreundlicher Ortsteil von Rheinberg. Die Umgebung zeichnet sich durch grüne, gepflegte Straßen, Baumalleen und Naherholungsmöglichkeiten entlang des linken Rheinufers aus. Die Infrastruktur ist gut: Einkaufs- und Ärztezentren, Schulen und Kitas sind in der Nähe erreichbar. Bushaltestellen und der Bahnhof bieten eine gute Anbindung an den Nahverkehr; die A57 ist in wenigen Minuten erreichbar. Freizeitmöglichkeiten umfassen lokale Vereine, Sportplätze sowie idyllische Wander- und Radwege entlang des Rheins und durch nahegelegene Grünflächen. Ossenberg verbindet ruhige, urbane Nähe mit einem charmanten, dörflichen Charakter.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich erstellt. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen.

Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache möglich.

Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Nachfolgend die gesetzlich vorgeschriebene Widerrufsbelehrung:

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312 g Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Wünschen Sie ausdrücklich vor Ende der Widerrufsfrist einen Besichtigungstermin, so erklären Sie sich damit einverstanden, dass mit Beginn der Besichtigung das Widerrufsrecht abgelaufen ist.

Der Widerruf ist zu richten an:

ARA Kreativfabrik Niederrhein

ARA Immobilien

Dipl.-Ing. Andreas Schreier

Rundstr. 1a

47475 Kamp-Lintfort

Tel.: 02842 / 929 9084

Fax: 02842 / 929 9083

Mobil: 01525 / 249 5685

Mail: immobilien@arakreativ.de

Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogene Nutzungen herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 14 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon

Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren. Das Widerrufsrecht erlischt insbesondere für den Fall, dass an Sie weiterführende Informationen zum Objekt weitergegeben oder ein Besichtigungstermin vereinbart wurde.

HINWEIS ZUM GEBÄUDEENERGIEGESETZ:

Käufer eines Wohngebäudes mit nicht mehr als zwei Wohnungen sind nach Übergabe des Energieausweises gemäß § 80 (4) GEG dazu verpflichtet, ein informatives Beratungsgespräch zum Energieausweis mit einer Person durchzuführen, die zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigt ist und das Gespräch kostenlos anbietet.

SONSTIGE KOSTEN:

Der Erwerber trägt die bundes- oder landesrechtlich festgelegte Grunderwerbssteuer aus dem Kaufpreis sowie die Notar- und Grundbuchkosten; ausgenommen sind Löschungskosten, die üblicherweise der Verkäufer trägt.

Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685