

**Verkauft: Schöne Doppelhaushälfte mit viel Platz in Rheurdt zu kaufen**



Tel: 02841 65 63 100  
Fax: 02841 65 63 111  
E-Mail: [info@fcggmbh.de](mailto:info@fcggmbh.de)

FCG Immobilien GmbH  
Elenastraße 11  
47441 Moers

Diese schöne Doppelhaushälfte befindet sich im Ortsteil Rheurdt. Das Haus ist aus dem Baujahr 1994 und verfügt über eine Wohnfläche von etwa 129 m<sup>2</sup>, die sich auf fünf Zimmer verteilen. Zusätzlich bietet die Immobilie weitere ca. 42 m<sup>2</sup> als hochwertige Nutzfläche an, die sich im Keller und im ausgebauten Dachgeschoss befindet.

Vom Eingangsbereich aus gelangt man in das lichtdurchflutete und geräumige Esszimmer mit angrenzendem und offenen Wohnbereich. Das Wohnzimmer wirkt durch die Vielzahl an Fenstern hell und einladend. Vom Esszimmer aus hat man Zugang zur Küche, welche eine komfortable Größe aufweist. Die Einbauküche samt Elektrogeräten werden mit verkauft. Von der Küche aus erreicht man über einen separaten Zugang die Terrasse und den Garten.

Dieser ist liebevoll angelegt, sehr gepflegt und gewährt hübsche Rückzugsmöglichkeiten zur Entspannung, ausreichend Platz für Sitz- und Liegemöglichkeiten ist gegeben. Die Terrasse lädt zu gemütlichen Grillabenden mit Familie und Freunden ein.

Das gesamte Grundstück hat eine Größe von 489 m<sup>2</sup>, hier wird sicherlich der ein- oder andere Kindertraum wahr. Es gibt hier genügend Platz und ausreichend Möglichkeiten für Groß und Klein!

Erwähnenswert ist hier das im Erdgeschoss befindliche hell gefliestes Gäste-WC mit Tageslichtfenster.

Über eine massive Treppe gelangt man in die oberen Etagen. Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer, die als Schlaf-, Kinder- oder auch als Arbeitszimmer genutzt werden können. Besonders angenehm: Eins der Schlafzimmer hat ein separates Ankleidezimmer.



Die einladende Helligkeit ist im gesamten Haus vertreten. Zudem ist das komplette Haus mit weißen, pflegeleichten Fliesen, einer Fußbodenheizung und im Erdgeschoss, sowie teilweise im Obergeschoss sogar mit akkubetriebenen Rollläden ausgestattet und bietet somit mehr Wohnkomfort.

Das Badezimmer im Obergeschoß verfügt über eine große Dusche, eine Badewanne und ebenso ein großes Tageslichtfenster.

Die Immobilie punktet des Weiteren mit einer Garage und ausreichend Stellplatzmöglichkeiten auf der Einfahrt. Der Garten ist über einen separaten Eingang und ebenfalls durch die Garage erreichbar.

Das Haus ist voll unterkellert: Auch hier gibt es ausreichend Potential. Hier erweist sich ein zweites Badezimmer mit Dusche als sehr praktisch.

Im Gesamten handelt es sich um eine sehr gepflegte Doppelhaushälfte in guter und ruhiger Lage.

Überzeugen Sie sich selbst vom ansprechenden Charme dieser Immobilie, welche wirklich keine Wünsche offenlässt.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Die FCG Immobilien GmbH bemüht sich, zutreffende Informationen und Daten zu veröffentlichen. Für die Richtigkeit der Baugenehmigung - auch in Teilen oder Abschnitten - sowie der zur Verfügung gestellten Verkäuferinformationen und -daten wird keine Haftung übernommen.

## Fakten

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Objektart:         | Doppelhaushälfte |
| Baujahr:           | 1994             |
| Wohnfläche:        | 129,00 m²        |
| Nutzfläche:        | 42 m²            |
| Grundstücksfläche: | 489 m²           |
| Zimmer:            | 5                |
| Badezimmer:        | 2                |
| Heizung:           | Gas              |
| Provision:         | 4,76 inkl. MwSt. |
| Bezugsfrei:        | 01.10.2026       |

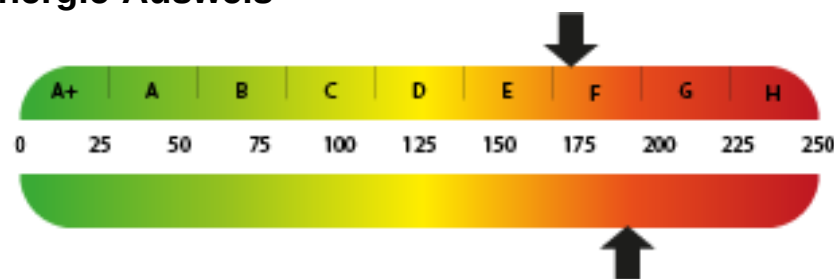
## Nebenkosten

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Grundsteuer:             | 44,32 EUR  |
| Heizung:                 | 219,18 EUR |
| Abfallgebühren:          | 22,68 EUR  |
| Trinkwasser:             | 23,30 EUR  |
| Abwasser:                | 39,78 EUR  |
| Schornsteinfeger:        | 10,65 EUR  |
| Wohngebäudeversicherung: | 124,75 EUR |
| Niersverband, Issumer    | 1,74 EUR   |
| Fleuth/Lineg:            |            |
| Gesamtsumme:             | 486,40 EUR |

## Ausstattung

Fußbodenheizung, Garage, Garten, Gäste WC, Keller, Stellplatz, Terrasse

## Energie-Ausweis



|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Primärenergieverbrauch: | 191,30 kWh |
| Endenergieverbrauch:    | 173,90 kWh |

Das schöne Rheurdt liegt am unteren Niederrhein des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und ist eine Gemeinde des Kreises Kleve.

Am Rande von Rheurdt liegt diese gemütliche Doppelhaushälfte mit besonderen Charme. Rheurdt bietet ein abwechslungsreiches Freizeitangebot, welches sowohl Kinder als auch Erwachsene anlockt.

Die Rheurdtter Höhen und der Vluynr Busch laden zu ausgedehnten Spaziergängen an der frischen Luft ein. Auch Sportbegeisterte bekommen in Rheurdt viele Wünsche erfüllt, da das Angebot sehr breit gefächert ist. So gibt es beispielsweise einen neuen Fußballplatz, einen Reit- und einen Schießverein. Viele Grünflächen und größtenteils verkehrsberuhigte Umgebungen sorgen für eine ruhige und familienfreundliche Wohnatmosphäre.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im nahen Umkreis zu erreichen, ebenso wie Ärzte, eine Grundschule und auch ein Kindergarten. 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 Autobahnverbindung A 40 und A 57 genießen Sie eine hervorragende Anbindung an das Rhein- und Ruhrgebiet, den Niederrhein und selbstverständlich an die benachbarten Niederlande.



## Adresse

PLZ Ort:





















# Hochwertige Nutzfläche im Dachgeschoss





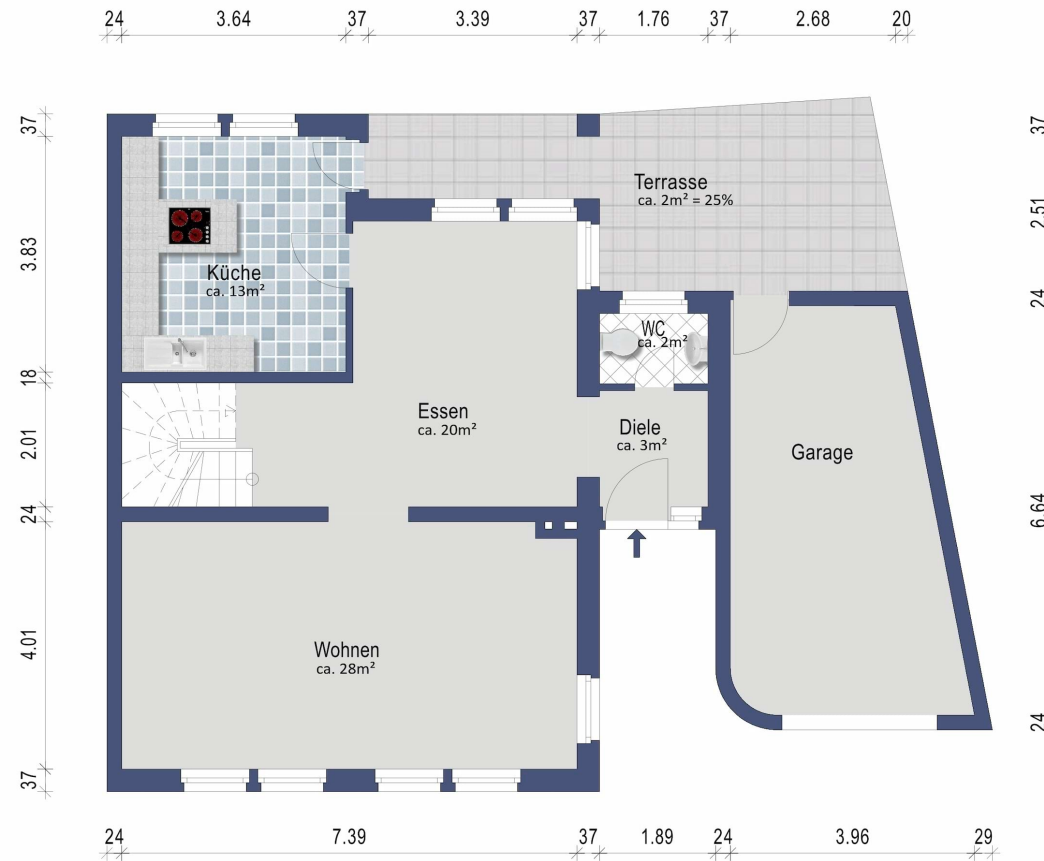








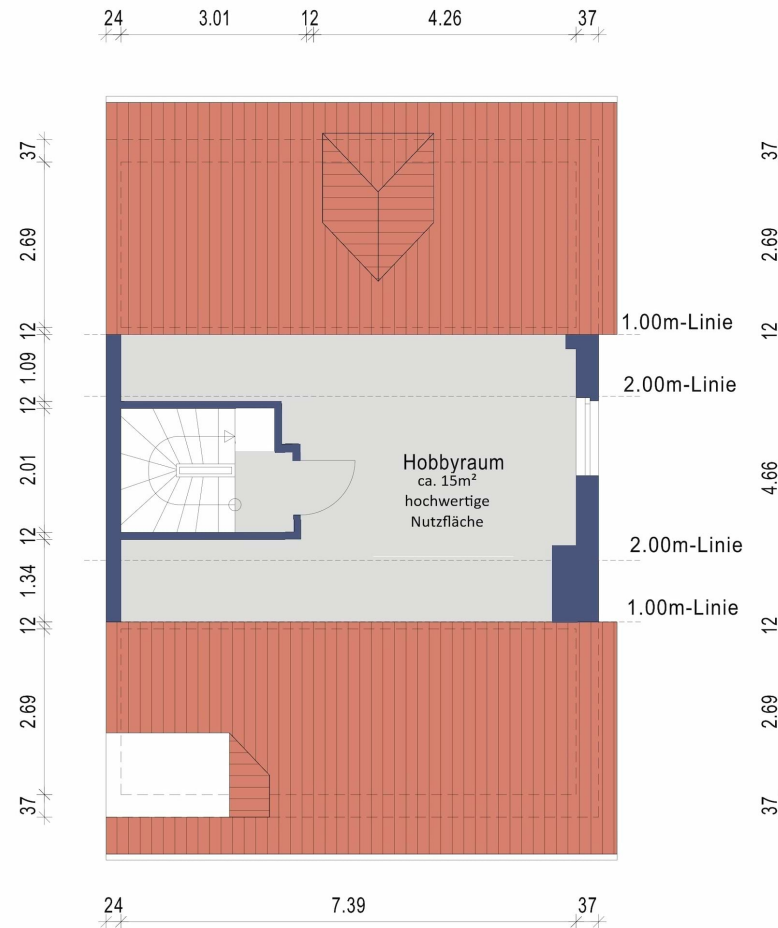
## Erdgeschoss



## Obergeschoss



## Dachgeschoss



Liebe Interessentinnen,  
liebe Interessenten,

wir bedanken und für die angenehme Besichtigung.

Für uns als Dienstleister ist es enorm wichtig, im Internet mit guten Bewertungen die erste Aufmerksamkeit der potentiellen Kunden zu erreichen, denn gerade in unserer Branche hat man selten Stammkunden.

Wir freuen uns über Ihre Bewertung.  
Nicht vergessen: 5 Sterne  sind uns wichtig!

Scannen Sie hierzu einfach unseren QR-Code.

Haben wir diese Auszeichnung nicht verdient? Sagen Sie uns bitte, was wir besser machen können, damit wir unseren Kundenservice weiterhin beibehalten und jederzeit noch verbessern können.

Über Weiterempfehlungen freuen wir uns natürlich im Allgemeinen.

Ihre Team der FCG Immobilien GmbH aus Moers!



Scan mich!



Elenastraße 11  
47441 Moers  
Telefon: 02841 65 63 112  
E-Mail:  
[info@deinimmobiliengutachter.de](mailto:info@deinimmobiliengutachter.de)

## Heute nicht fündig geworden?

Sie haben noch weitere Besichtigungstermine geplant oder haben bereits eine Immobilie in Aussicht? - Wollen sich zusätzlich absichern oder sich einfach nur eine zweite Meinung anhören?

*„Dum prüfe, wer sich ewig bindet, ob sich das Herz zum Herzen findet, der Wahn ist kurz, die Reu ist lang.“ - Friedrich Schiller -*

Ich als geprüfter Immobilien Sachverständiger des Handwerks, begleite Sie gerne beim letzten Schritt zu Ihrer Traum-Immobilie. Planen Sie mit meinem Büro einfach einen Termin zur Kaufberatung!



## Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (FCG Immobilien GmbH, Elenastraße 11, 47441 Moers, 02841 65 63 111, [info@fcggmbh.de](mailto:info@fcggmbh.de)) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Hierzu können Sie unser beiliegendes Muster Widerrufsformular verwenden. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück an:

FCG Immobilien GmbH  
Elenastraße 11  
47441 Moers

Fax: 02841 65 63 111  
E-Mail: [info@fcggmbh.de](mailto:info@fcggmbh.de)

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über den Kauf einer Immobilie.

Der Vertrag wurde am \_\_\_\_\_ unterschrieben

\_\_\_\_\_  
Name und Anschrift (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort)

\_\_\_\_\_  
Datum und Unterschrift