



Wundervolles Ein- bis Zweifamilienhaus

+ alte Schmiede/Baugrundstück

bietet charmante und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten



Das schöne Ein- bis Zweifamilienhaus wirkt nach außen bereits etwas märchenhaft. Es verbirgt hinter seiner schönen Fassade wunderbare Elemente des Altbaus. An vielen Ecken kannst Du diese Schätze bewundern.



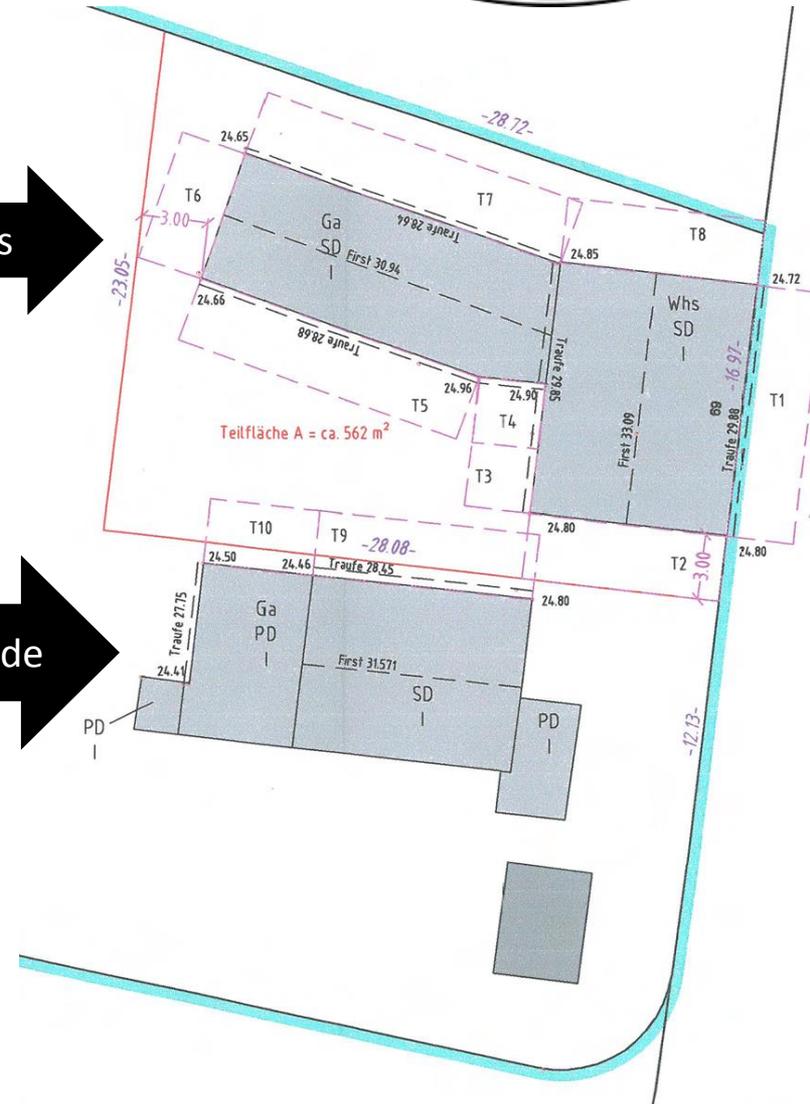
Zu dem Haus gehört eine schöne, alte Schmiede.

Mit etwas Kreativität, handwerklichem Geschick und der Faszination für Altes lässt sich hieraus garantiert ein wunderschönes Zweithaus gestalten. Schöne Elemente des Altbaus sind auch hier bereits gegeben; so beeindruckt beispielsweise die individuelle Form der großen Fenster. Der alten Scheune gehört ein großzügiger Garten an.

Faszination durch Vielseitigkeit:

Das Umbauen der alten Schmiede klingt für Dich nicht reizvoll?
 Du würdest die wertvolle Grundfläche gerne anders nutzen?
 Hier stehen Dir beinahe alle Wünsche offen!

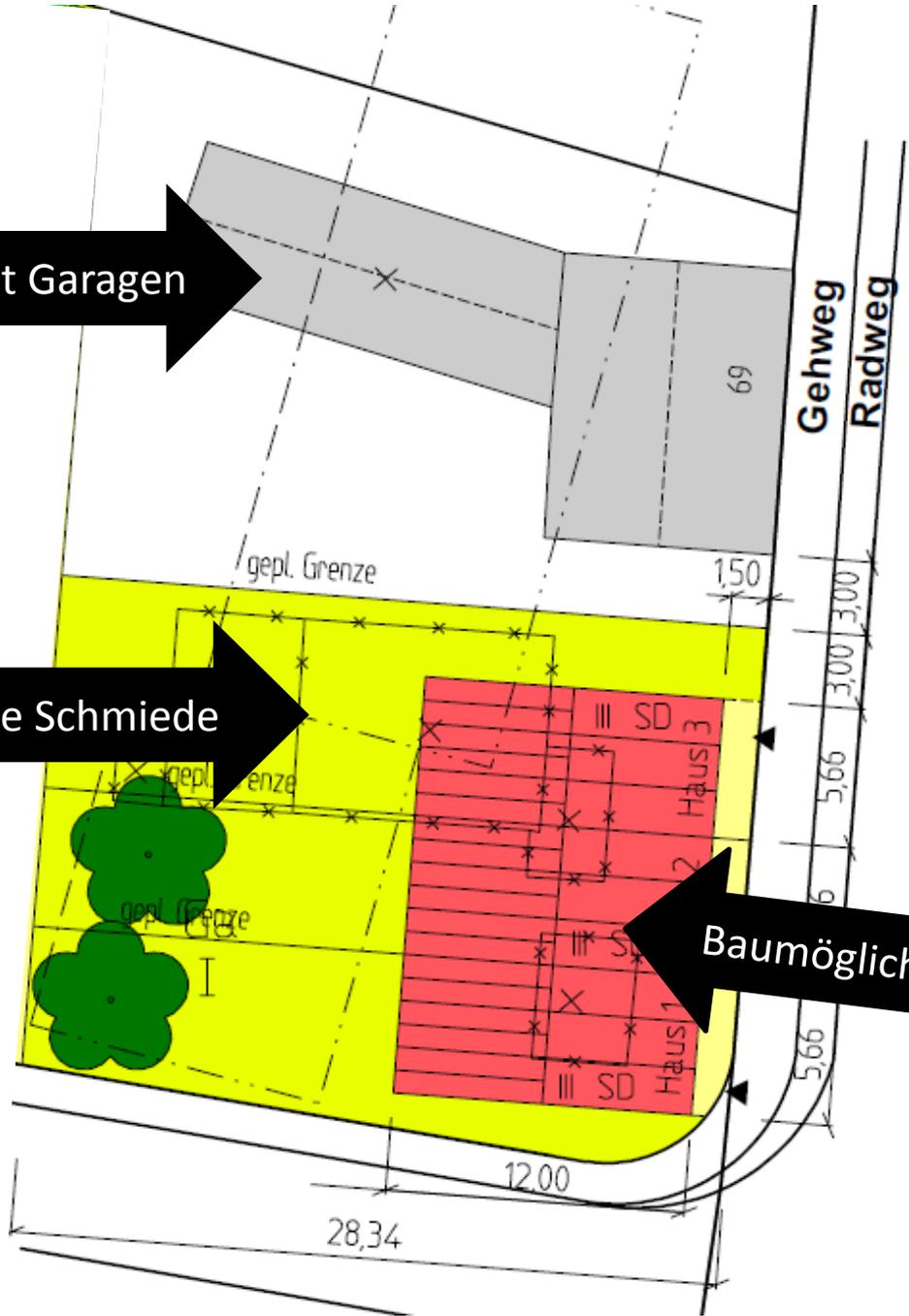
Es besteht die Möglichkeit, die zusätzliche Grundstücksfläche der Schmiede von ca. 566 m² in anderer Form sinnvoll zu nutzen. Wie auf dem Bebauungsplan auf der nächsten Seite erkennbar, wäre es eine Möglichkeit, Neubauten im Stil von Reihenhäusern zu platzieren.



Haupthaus mit Garagen

alte Schmiede

Baumöglichkeit von 3 Reihenhäusern





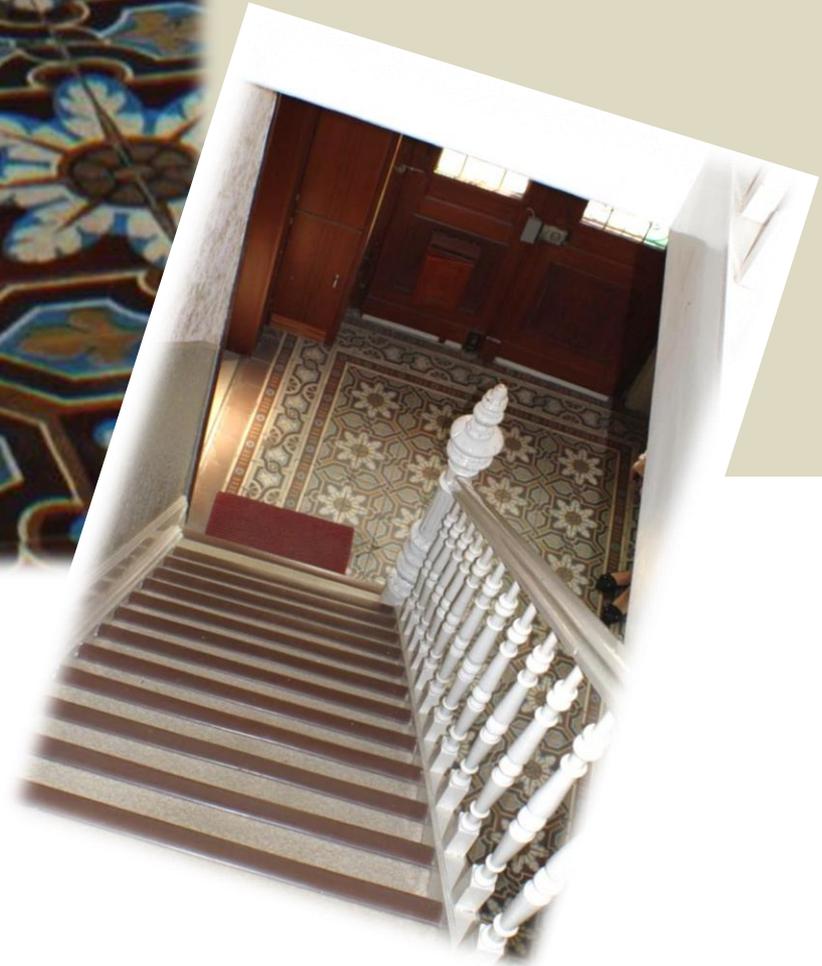
Fakten

Das Haupthaus + die alte Schmiede:

Baujahr:	1896
Grundstücksfläche:	<u>ca. 562 m² + ca. 566 m²</u>
	gesamt: 1.128 m ²
<u>Haupthaus:</u>	
Heizungsart:	Etagenheizung
Befeuerungsart:	Gas
Wohnfläche:	ca. 162 m ²
Nutzfläche:	ca. 130 m ²
Anzahl Zimmer :	7
Anzahl Badezimmer :	2
Garage/ Stellplatz:	4 Garagen + Stellfläche
<u>Schmiede</u>	
Nutz- bzw. Ausbaufäche:	ca. 70 m ²
Aktionspreis Gesamtpaket:	284.800 €
Provision:	3,57% Käuferprovision inkl. MwSt.

Haupthaus:

Die alten Fliesen verleihen dem Flur im Eingangsbereich einen traumhaft historischen Charme. Die darauf abgestimmte Holzstreppe mit ihren wunderschönen Verzierungen lassen das Ganze sehr verwunschen und gemütlich wirken.

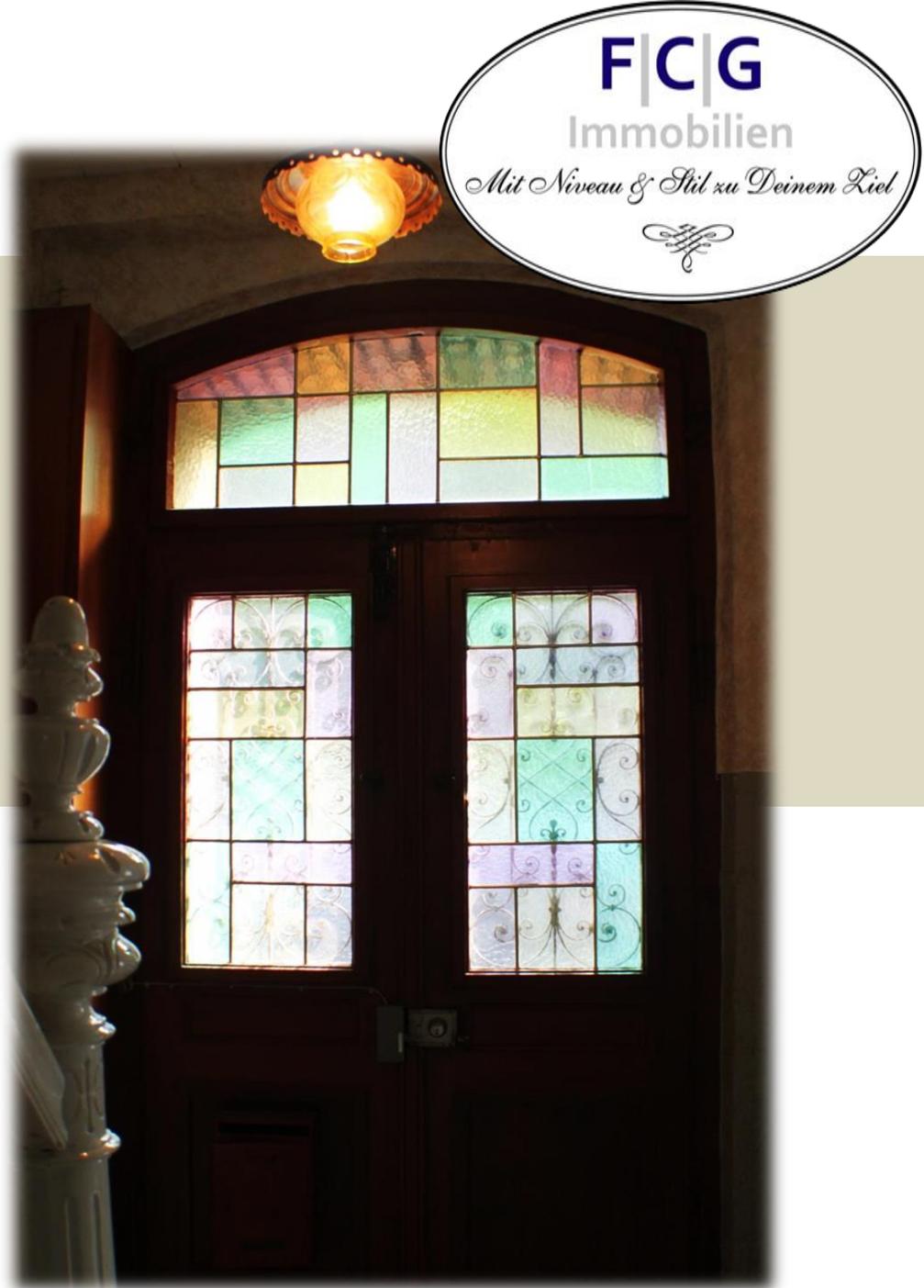


Dieses wundervolle alte Schmuckstück, mit einem tollen Grundstück von ca. 562 m², wartet auf ein kreatives Oberhaupt.

Es ist kein Geheimnis: Durch seinen Altbau-Charme ist das Objekt sehr ansehnlich, jedoch braucht es Ideen, um wieder in seiner alten Schönheit zu glänzen.

Bei diesem Haus handelt es sich um ein Ein- bis Zweifamilienhaus - je nach Wunsch ist es ausbaufähig.

Ganz dem Baujahr 1896 entsprechend befinden sich in diesem Dornröschen-Haus lauter bezaubernder Elemente, die das Objekt zu etwas Besonderem machen und dem Ganzen das gewisse Etwas verleihen. Im Eingangsbereich glänzen die bunten Scheiben der Haustür in einem königlichen Stil, passend darauf abgestimmt verzieren historische Fliesen den Boden. Die weißgehaltene Holztreppe, passend zum Bauwerk, rundet den Charakter des Altbaus ab. Auffallend attraktiv ist die Raumaufteilung mit einer Wohnfläche von ca. 162 m².





Insgesamt stehen Dir hier sieben Zimmer, zwei Küchen und zwei Badezimmer zur Verfügung. Das Highlight jeden Zimmers sind die traumhaft schönen Fenster, die durch ihre besondere Form und Größe ihre Individualität ausdrücken. Wunderbare alte Holzdielen liegen derzeit verborgen unter Laminat oder Teppichboden.

Zum Schluss ist noch zu erwähnen, dass dieses bezaubernde Anwesen praktischerweise teilunterkellert ist. Der Anbau verfügt über ein mit Holzbalken ausgestattetes Dachgeschloß, das noch ausbaufähig ist. Es fasst ca. 70 m², worunter sich eine ebenso große Garage befindet. Diese bietet momentan vier Autos eine Unterkunft oder bittet zu einer individuellen Neueinführung.

Wo Du auch hinsiehst, überall verstecken sich kostbare Schätze, die dieses Haus einfach einzigartig machen. So schließt sich diesem wunderbaren Haus eine schöne, alte Schmiede an. Hieraus kannst Du mit etwas Kreativität und dem Hang zur alten Schönheit ein individuelles, zweites Zuhause zaubern.



Jedes der insgesamt 7 Zimmer verfügt über wunderbar große Fenster, die viel Sonnenlicht in die Räumlichkeiten scheinen lassen und so eine wohlige Atmosphäre hervorrufen.



Lagebeschreibung

Rheinhausen ist ein Bezirk der Stadt Duisburg mit ca. 77.000 Einwohnern. Nachbarstädte sind Dinslaken, Mülheim, Oberhausen, Krefeld und Moers.

Das Objekt ist ca. 8,6 km vom Duisburger Zentrum entfernt. Bis Rheinhausen Zentrum sind es nur ca. 2 km. Hier kannst Du ausgelassen shoppen, feiern, oder Dich auf einen Kaffee mit Freunden treffen. Bis zum Rheinhausener Volkspark sind es nur 2-3 Gehminuten. Besonderheiten an Bergheim sind beispielsweise der Töpfersee und die Bergheimer Mühle von 1794.

Die Autobahn A40 ist schnell erreicht. Von hier aus gelangst Du also problemlos auch in weiter entfernte Städte. Eine gute Infrastruktur im Umfeld ist verfügbar. Die Bushaltestelle für den Bus 924 ist nahliegend an der Immobilie. Wichtig zu wissen ist, dass ein Kindergarten, eine Grundschule und weiterführende Schulen, sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf unmittelbar in der Nähe sind.

Das direkte Umfeld der Immobilie ist sozial geprägt und von schönen Wohnsiedlungen und Neubauten umgeben.

Wohnumgebung

Soziodemographische Daten

Arbeitslosenquote (in %):	13,5
Kaufkraft-Index:	88,9
Mieterquote (in %):	68,7

Bevölkerungsverteilung (in %)

< 15 Jahre:	13
15-24 Jahre:	10
25-34 Jahre:	11
35-49 Jahre:	23
50-64 Jahre:	20
> 64 Jahre:	24

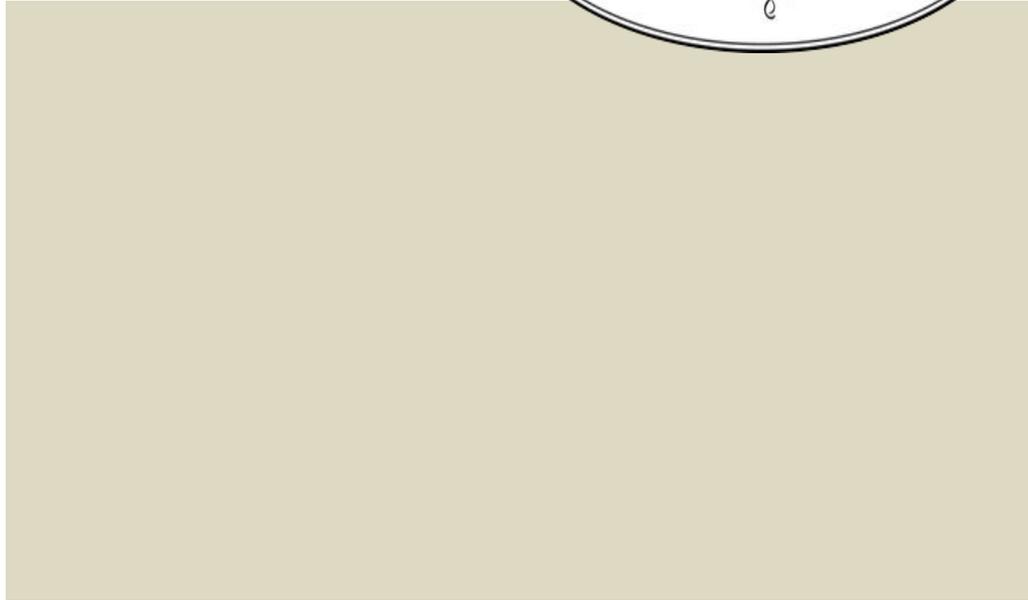
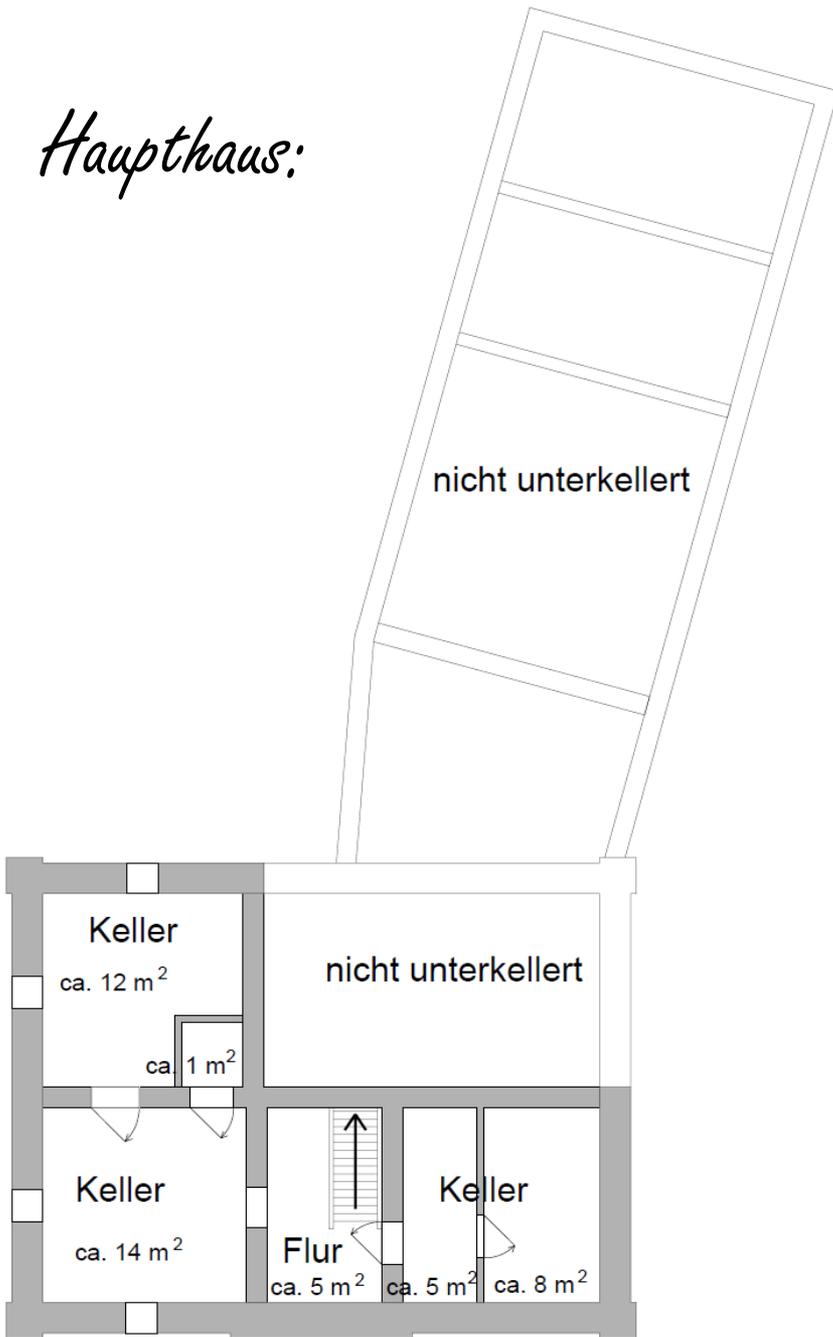
Angebot und Nachfrage

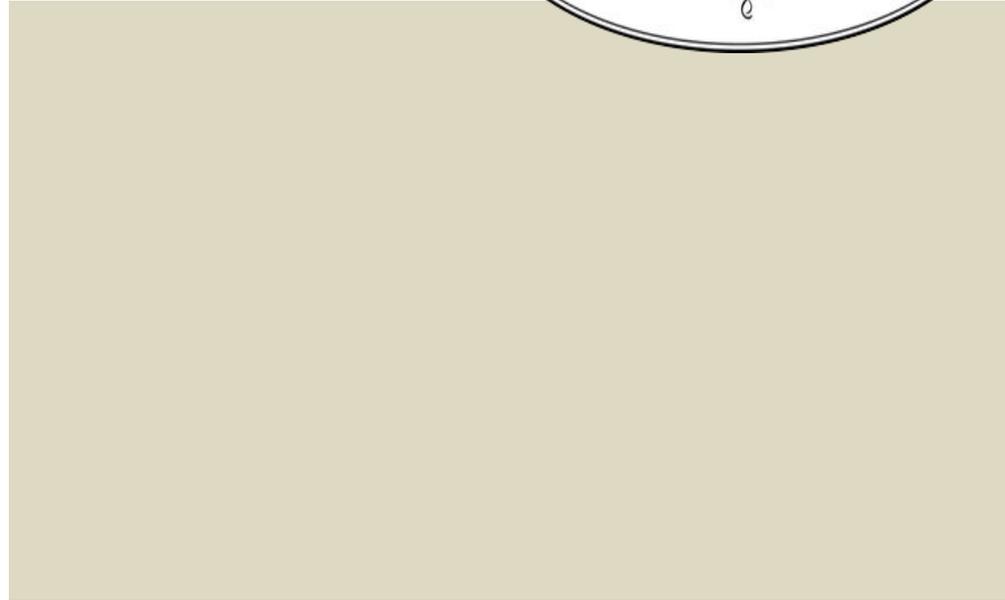
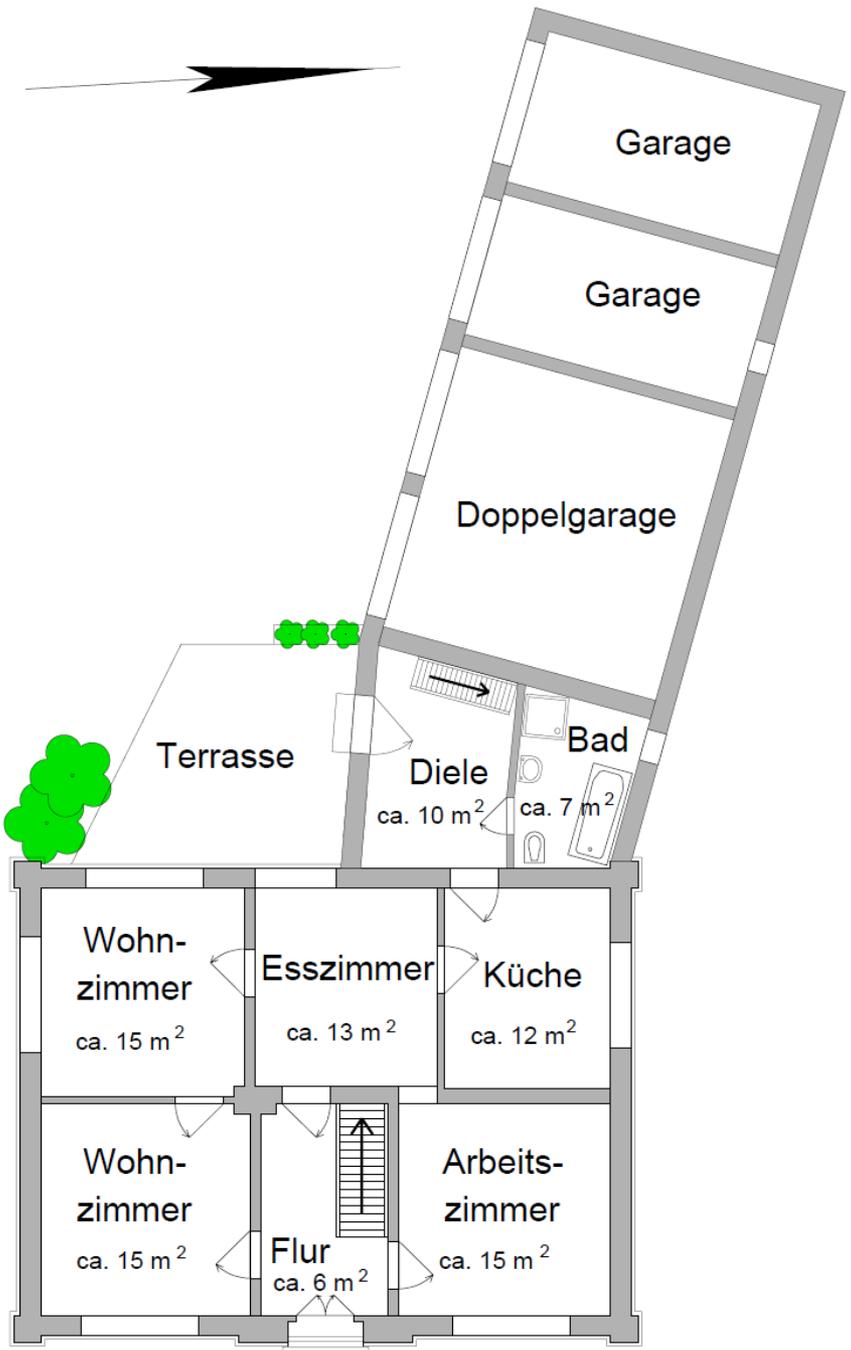
Angebotene Objekte:	31
Gespeicherte Gesuche:	4614

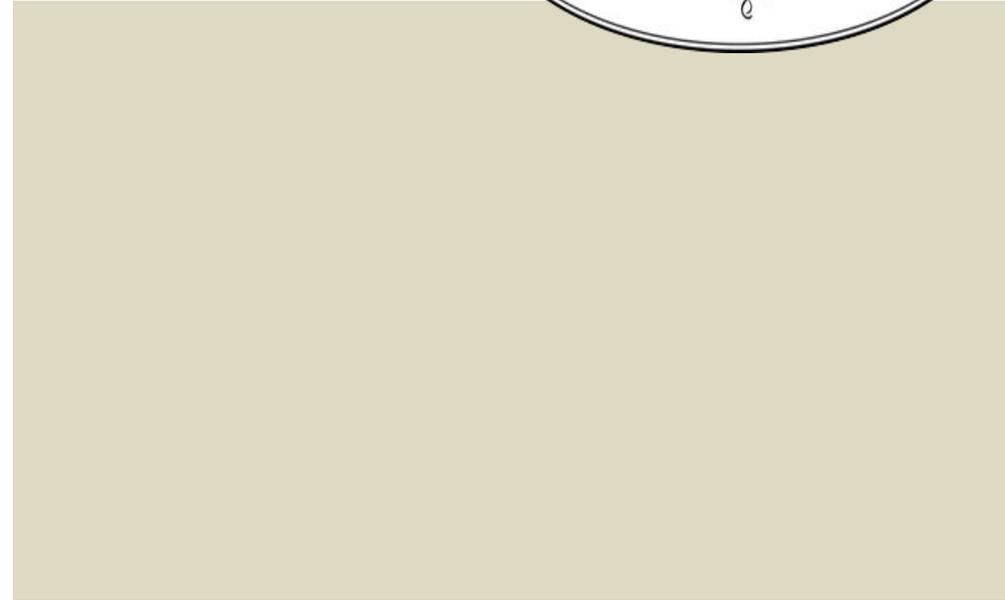
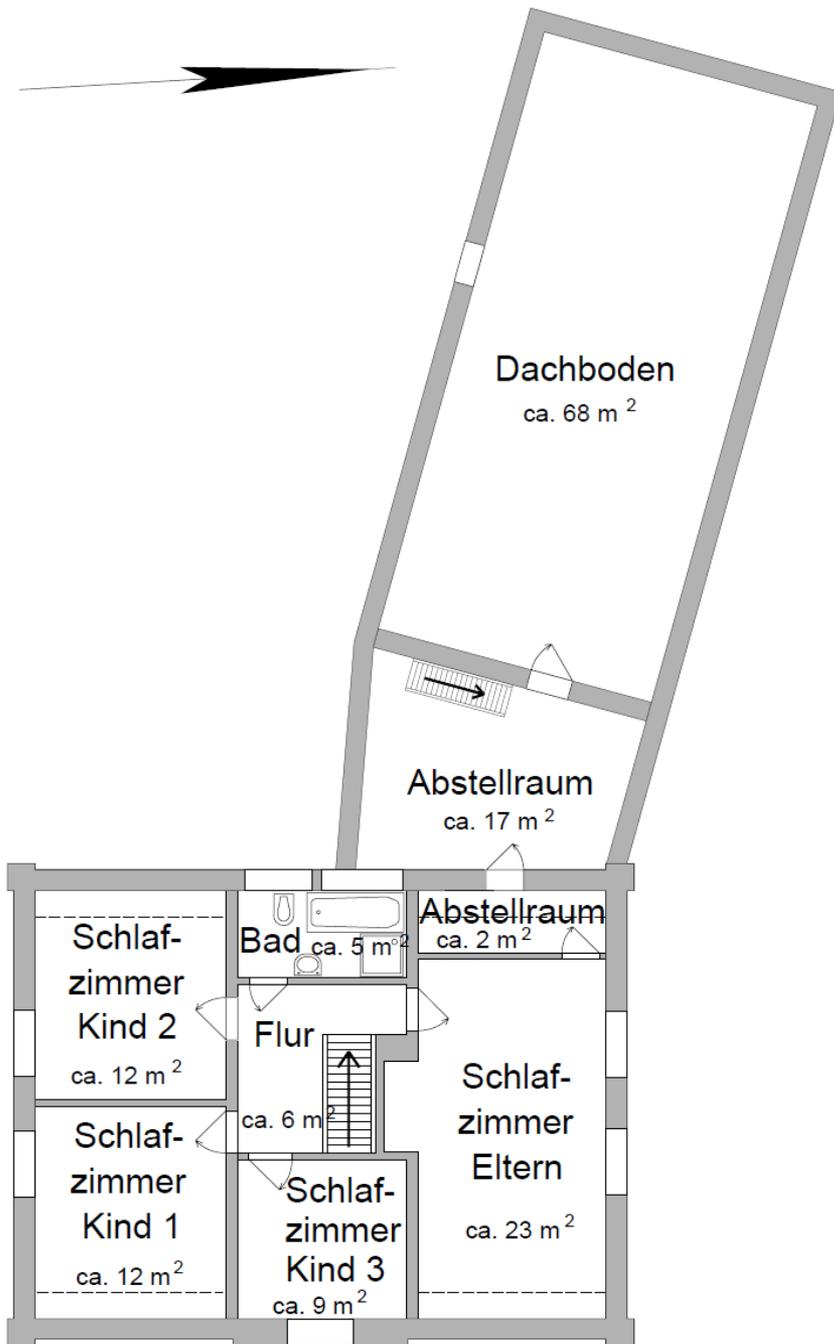
Umgebungsinformation (fußläufig)

Kindergarten/Schule:	ca.	12 Minuten
Ärzte:	ca.	7 Minuten
Bäckerei:	ca.	6 Minuten
Restaurant/Café:	ca.	10 Minuten
Lebensmittel:	ca.	6 Minuten

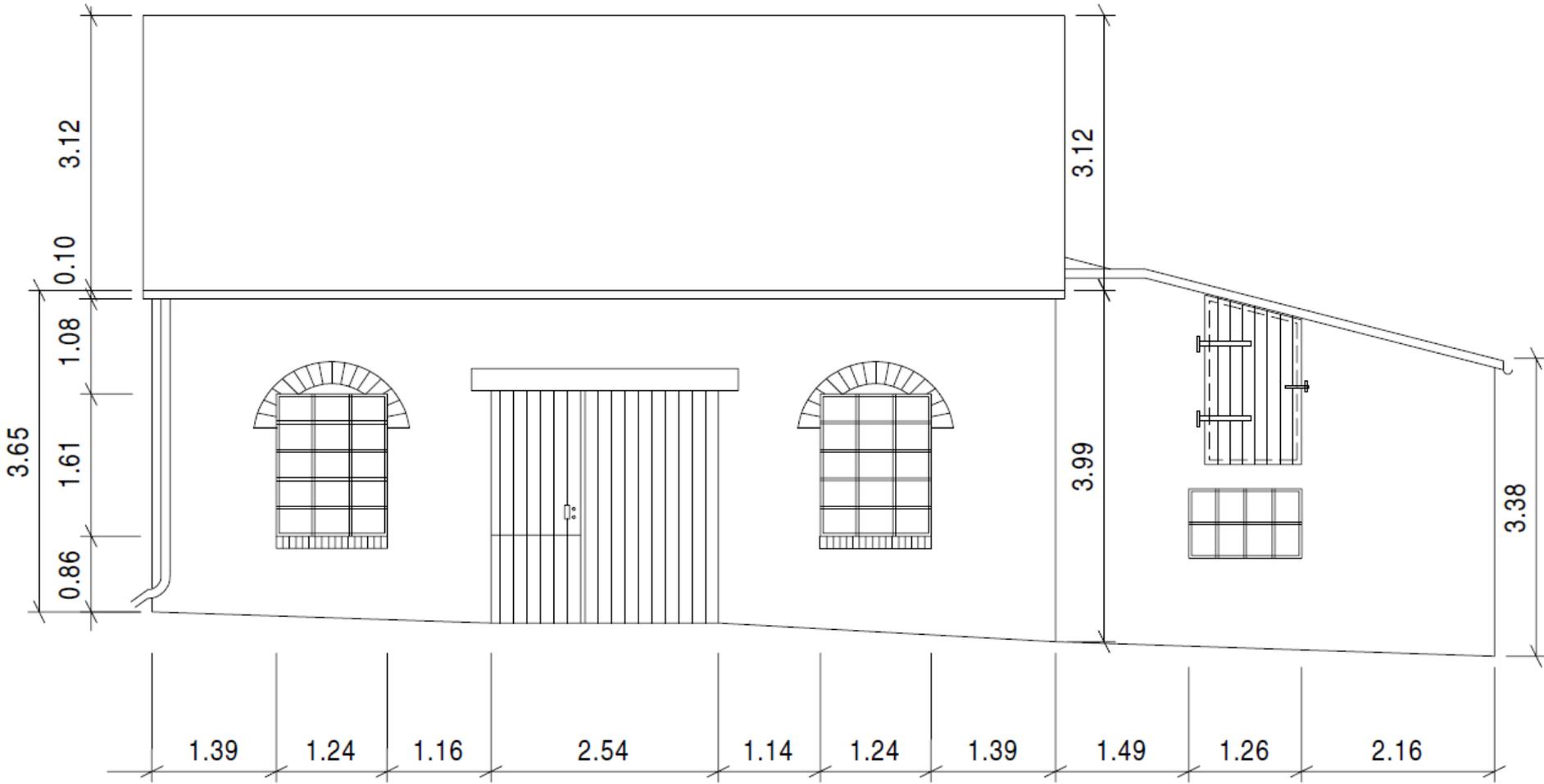
Haupthaus:







Schmiedegebäude:





Kostenlose und unverbindliche Baufinanzierungsberatung

Sehr geehrte Interessentin,
sehr geehrter Interessent,

wussten Sie schon, dass auch eine Finanzierungsberatung zu unserem Serviceangebot gehört?

Hier erhalten Sie ohne Kosten oder Verpflichtungen wertvolle Informationen unabhängig davon, ob Ihre Wunschimmobilie durch uns vermittelt wurde.

Vereinbaren Sie einfach einen persönlichen Beratungstermin unter:

02845-39547-0 oder www.fcggmbh.de



Immobilienscout sagt über uns:

„Ein Immobilienprofi, der sich durch langjährige Erfahrung am Markt und besonderes Engagement für seine Kunden hervorgetan hat. Von Kunden besonders empfohlen und im direkten Vergleich mit Mitbewerbern wurde eine überdurchschnittliche Bewertung erreicht. Ein toller Beweis für die Qualität der FCG! Damit gehört dieses Team zu den besten Anbietern der Immobilienbranche!“



Immobilienbewertung

Verkauf und Kauf

Wir bewerten Ihre Immobilie kompetent und marktorientiert.

Baufinanzierung

Wir gehen speziell auf Ihre Bedürfnisse ein und beraten unabhängig.

Versicherung

Wir überprüfen auf Preis und Leistung.

Handwerkerservice

Wir empfehlen zuverlässige Unternehmen und organisieren den gesamten Ablauf.

Bau- und Sanierungsbetreuung

Wir stehen Ihnen bei Planung, Koordination, Kontrolle, Kalkulation und Überwachung tatkräftig zur Seite.

Hausverwaltung

FCG Immobilien GmbH Krefelder Str. 12 47506 Neukirchen-Vluyn 02845-395470 www.f-c-g.de



Janine Löffler
Teamassistentin



Vanessa Kratz
Finanzierungen



Uwe & Katja Dennesen
Geschäftsführung



Tina Holzmüller
Immobilienmaklerin



Linda Mannebach
Teamassistentin



Widerrufsbelehrung

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, Krefelder Str. 12, 47506 Neukirchen-Vluyn, 02845 3954747, info@f-c-g.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.

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.