

Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

# Elegantes Haus - Beste Lage - Großer Garten! Viel Platz für Ihre Familie und Ideen

Objektnummer: 24325006



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 293 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.406 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24325006
Wohnfläche	ca. 293 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1936
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.150.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	155.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.02.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2011



Objektnummer: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

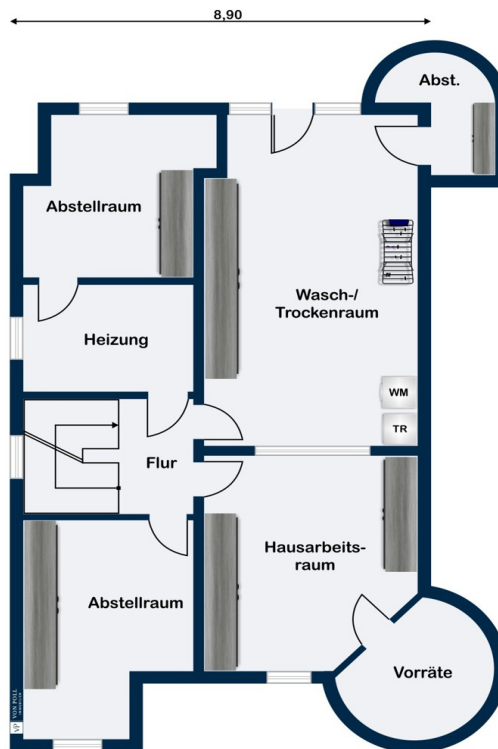
## Die Immobilie



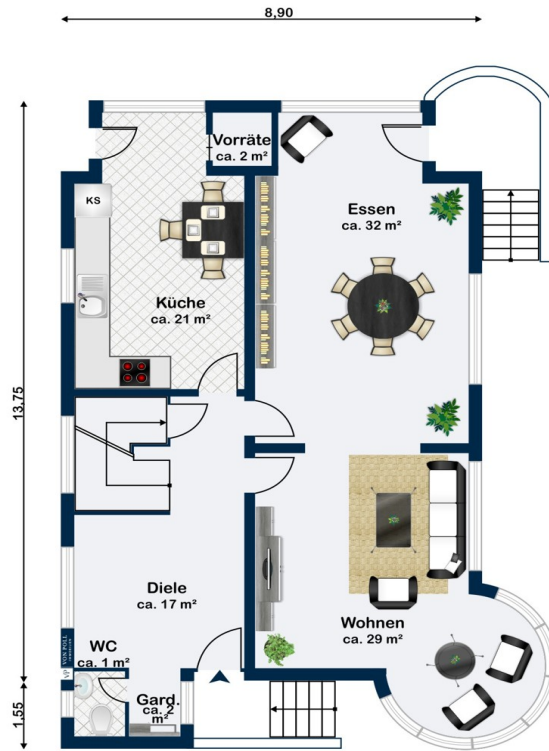


Objektnummer: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

## Grundrisse



Kellergeschoss



Erdgeschoss

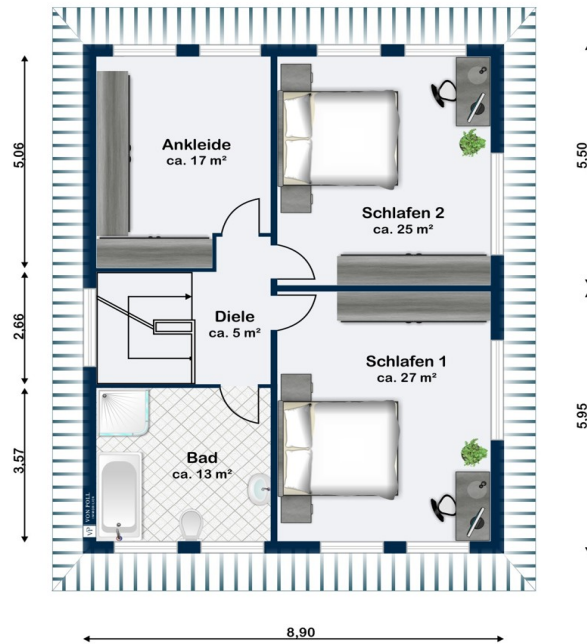


Obergeschoss





3,64      4,50



**Dachgeschoss**

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige, repräsentative Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 293 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 1.406 m<sup>2</sup> bietet Platz für die ganze Familie. Das Haus wurde ca. im Jahr 1936 erbaut und 2011 liebevoll, komplett saniert, inklusive des Aufbaus einer weiteren Etage mit Flachdach. Die insgesamt 8 Zimmern, 2 Bäder, eine Küche sowie 2 Balkone und mehrere Terrassen, bieten ausreichend Raum all Ihre Wohnwünsche. Die Ausstattung ist insgesamt gehoben und umfasst eine SPS-Steuerung/Serveranlage sowie einen Zentralstaubsauger. Bei der Kernsanierung im Jahr 2011 wurden teilweise originale Glaslichtschalter aus dem Baujahr 1936 sowie Holzböden und Vitrinen im Wohnzimmer erhalten, die dem Haus seinen besonderen, charmanten Charakter verleihen. Die Bäder sind mit hochwertigen Natursteinfliesen und elektrischer Fußbodenheizung ausgestattet. Das helle, großzügige Wohnzimmer besticht mit einer schönen Rundsitzecke, der sicher schnell zum Lieblingsplatz der ganzen Familie wird. Die allesamt großzügigen Zimmern, bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten: Schlafen, Ankleiden, Arbeiten, Kinder, Gäste oder Hobby. Ein großer Garten lädt zum Verweilen im Freien ein. Ob eine Gartenparty oder entspannte Stunden im Grünen - es gibt genug Platz. Ihr zukünftiges Zuhause befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und eignet sich ideal als Familienhaus. Die Umgebung bietet gute Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten, sodass alle Bedürfnisse des täglichen Lebens bequem erfüllt werden können. Sie finden hier historischen Charme mit modernem Komfort vereint und genügend Platz für all Ihre Ideen. Selbst ehemalige Bundeskanzler haben sich hier schon wohlfühlt und waren sehr gerne zu Besuch. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Objektnummer: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

## Ausstattung und Details

SPS- Steuerung / Serveranlage  
Zentralstaubsauger  
Kernsanierung 2011  
Aufbau einer weiteren Etage mit Flachdach 2011  
Raumhöhen in den unteren zwei Wohnebenen ca. 2,75  
Haus mit besonderer Geschichte  
Kein Denkmalschutz  
Teilweise original Glaslichtschalter aus 1936 sowie Holzböden und Vitrinen im Wohnzimmer nach Sanierung erhalten  
Bäder mit hochwertigen Natursteinfliesen und elektrischer Fußbodenheizung  
Schöne Rundsitzecke im ohnehin großzügigen Wohnzimmer  
Großzügige Zimmer  
Großer Garten  
Balkone und Terrassen  
2 PKW Garagen



Objektnummer: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

## Alles zum Standort

Am nördlichen Mittelrhein und am Rand des Siebengebirges liegt diese großzügige Immobilie in Rheinbreitbach, ein beschaulicher Ort mit ca. 4.500 Einwohnern in der Verbandsgemeinde Unkel im Landkreis Neuwied in Rheinland-Pfalz. Rheinbreitbach ist ein idyllischer Wohnort mit langer Geschichte, einem alten Ortskern, dennoch finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Nähe, ebenso wie ein gutes medizinisches Angebot. Zudem gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Die umliegende Natur lädt zu Wanderungen oder Fahrradtouren auf dem Rheinsteig, dem Rheinhöhenweg oder im Siebengebirge ein. Auch kulturelle Angebote entlang des Rheins von Bonn bis Koblenz sind leicht erreichbar. Profitieren Sie von dem breiten Bildungsangebot für Ihre Kinder in Rheinland-Pfalz und dem direkt angrenzenden Nordrhein-Westfalen. Es gibt Kindergärten und Schulen aller Richtung in der Nähe, so dass die Bildung der Kleinen hervorragend gesichert ist. Die gute Verkehrsanbindung an die Städte sowie die dazugehörigen Flughäfen Köln/Bonn, Düsseldorf und Frankfurt am Main macht Rheinbreitbach auch für Pendler äußerst attraktiv. Die Lage des Hauses bietet zudem eine gute Anbindung an die nächsten Bahnhöfe Unkel und Bad Honnef, die jeweils nur ca. 2 km entfernt liegen. Rheinbreitbach ist perfekt, für alle die die Nähe zu Bonn wünschen und dennoch eine ruhige Umgebung für Ihr neues Zuhause suchen.

**Objektnummer: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 155.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Fischer-Eick

---

Marktplatz 27 Linz am Rhein

E-Mail: [linz@von-poll.com](mailto:linz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)