

Rheinböllen

# Modernisierter Bungalow mit Terrasse und Garten in begehrter Lage

Property ID: 25416002



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

**PURCHASE PRICE: 210.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 70,2 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 422 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25416002 - 55494 Rheinböllen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25416002 - 55494 Rheinböllen

## At a glance

Property ID	25416002	Purchase Price	210.000 EUR
Living Space	ca. 70,2 m <sup>2</sup>	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Completely renovated
Rooms	3	Construction method	Prefabricated components
Bedrooms	2	Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	1985		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25416002 - 55494 Rheinböllen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	69.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.02.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1984

Property ID: 25416002 - 55494 Rheinböllen

## The property



Property ID: 25416002 - 55494 Rheinböllen

## The property



Property ID: 25416002 - 55494 Rheinböllen

## The property



Property ID: 25416002 - 55494 Rheinböllen

## The property





Property ID: 25416002 - 55494 Rheinböllen

## The property



Property ID: 25416002 - 55494 Rheinböllen

## The property



Property ID: 25416002 - 55494 Rheinböllen

## The property



Property ID: 25416002 - 55494 Rheinböllen

## The property



Property ID: 25416002 - 55494 Rheinböllen

## Floor plans



Exposéplan, nicht maßstäblich

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25416002 - 55494 Rheinböllen

## A first impression

In einer ruhigen und begehrten Lage von Rheinböllen erwartet Sie dieser charmante Bungalow. Das Einfamilienhaus ist liebevoll und hochwertig saniert worden und besticht durch die lichtdurchflutete und offene Raumaufteilung. Der Wohn-/ Essbereich mit der offenen und modernen Küche sorgt mit einem zentralen Kamin für wohlige Wärme und romantische Stimmung an gemütlichen Abenden. Von hier aus haben Sie auch Zugang zur Terrasse und dem geschützten Garten, sowie von einem der beiden Schlafzimmer. Genießen Sie das Wohnen auf einer Ebene mit dem gemütlichen Garten inmitten der Natur. Parkplatzprobleme kommen durch die Garage und den vorgelagerten Stellplatz nicht auf. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem tollen Haus in der besonderen Lage begeistern.

Property ID: 25416002 - 55494 Rheinböllen

## Details of amenities

- Bungalow Fertigbauweise Baujahr ca. 1984
- ca. 70,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 3 Zimmer
- Kernsanierung 2010 (Leitungen, Fenster, Heizung, Böden, Elektro)
- Dachdämmung 2020
- moderne Einbauküche
- Kamin
- Garage neu abgedichtet
- Stellplatz
- Gartenhaus

**Property ID: 25416002 - 55494 Rheinböllen**

## All about the location

Rheinböllen ist eine Stadt im Rhein-Hunsrück-Kreis und liegt etwa 10 km südlich des Mittelrheins im südöstlichen Hunsrück. Die erholsame Lage der Waldsiedlung inmitten der Natur bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Genießen Sie die vielfältigen Wander- und Radfahrmöglichkeiten oder auch Ausflüge ins Mittelrheintal oder dem Hunsrück. Durch die B 50 und die A 61 finden wir hier eine hervorragende Verkehrsanbindung. Der Flughafen Hahn ist ca. 30 km entfernt, Koblenz ca. 50 km und Bingen ca. 30 km.



Property ID: 25416002 - 55494 Rheinböllen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 69.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25416002 - 55494 Rheinböllen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tina Göthling

---

Kreuzstraße 39 Bad Kreuznach  
E-Mail: [bad.kreuznach@von-poll.com](mailto:bad.kreuznach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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