

Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

# Unikat sucht Liebhaber - Herrschaftlicher Hof in Rheinbreitbach

VP azonosító: 24325010



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

VÉTELÁR: 777.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 370 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.616 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

## Áttekintés

VP azonosító	24325010
Hasznos lakótér	ca. 370 m <sup>2</sup>
Tető formája	Nyeregtető
Szobák	7
Hálószobák	3
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1970
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	777.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	1985
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
Hasznos terület	ca. 50 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Tűzhely	Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelező?
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

## Az ingatlan





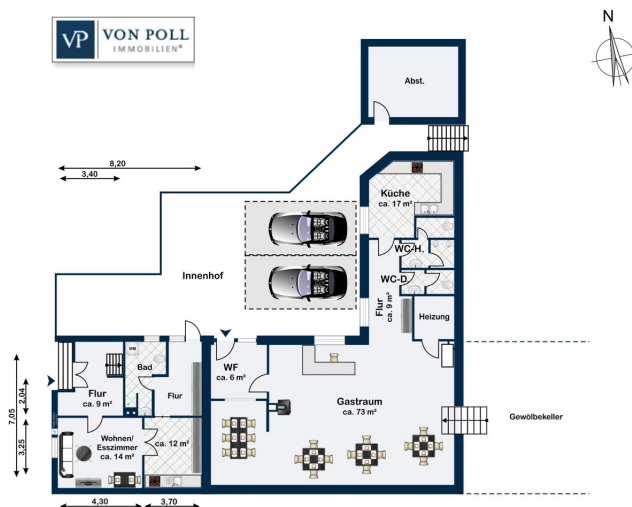
VP azonosító: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

## Az ingatlan

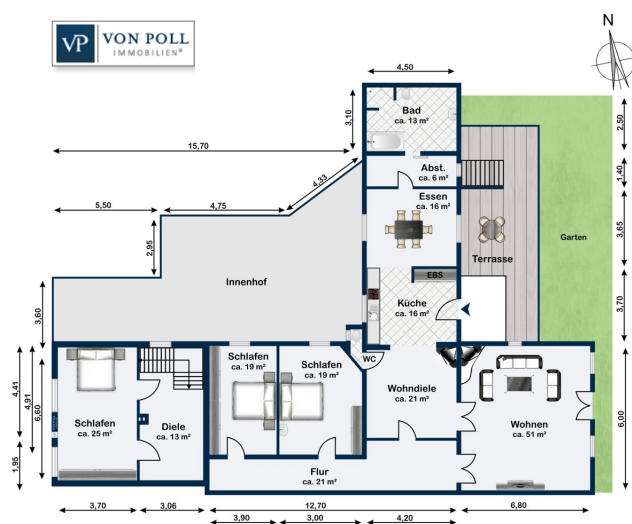


VP azonosító: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

## Alaprajzok



Erdgeschoss



Obergeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

## Az els? benyomás

Dieses besondere Haus aus dem Jahr 1570 ist eine einzigartige Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 370 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von etwa 1.616 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter neben einem großzügigen Wohnzimmer im Haupthaus, 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Der vordere Teil des Wohnhauses ist derzeit vermietet. Hier bietet sich die Möglichkeit für zusätzlichen Wohnraum oder als Kapitalanlage. Das historische Ensemble steht unter Denkmalschutz und zeugt von seiner Ursprünglichkeit im 16. Jahrhundert. Die gotische Fachwerkhalle und die vordere Haustür sind beeindruckende und einzigartige Merkmale. Die Halle kann als gemütliches Weinlokal oder für größere Familienfeiern genutzt werden. Alternativ kann es auch den Wohnraum erweitern. Die hohen Räume mit Kölner Decken sorgen für ein großzügiges Wohngefühl. Das Haus wurde von 1985 bis heute kontinuierlich saniert und modernisiert. Dabei wurden unter anderem die Elektrik, die Wasserleitungen, das Fach- und Mauerwerk sowie die Heizung erneuert. Im Jahr 2021 wurde die gesamte Wohnung im Vorderhaus inkl. Badezimmer und Böden renoviert. Die Beheizung erfolgt sowohl durch eine Ofenheizung als auch eine effiziente Gaszentralheizung. Eine teilweise Wandheizung sorgt für wohlige Wärme in den Räumen. Die Solaranlage unterstützt die nachhaltige Energieversorgung des Hauses. Der rückwärtige Garten mit zusätzlichem Freizeitgrundstück lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Das Haus eignet sich ideal als Mehrgenerationenhaus, da es über ausreichend Platz und Zimmer für verschiedene Bedürfnisse verfügt. Die Wohnung bietet zudem die Nutzung als Homeoffice. Die Immobilie besticht durch ihren besonderen Charme und die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Die Lage ist zentral und dennoch ruhig in einem charmanten Ort gelegen. Eine gelungene Kombination aus Historie und Moderne macht das Haus zu einem einzigartigen Zuhause mit viel Potenzial für individuelle Wohnideen.

VP azonosító: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

## Részletes felszereltség

- historisches Ensemble
- Vermietete Wohnung
- Denkmalschutz & Kulturdenkmal
- Ursprung 16. Jahrhundert
- Gotische Fachwerkhalle und vordere Haustür
- Halle Nutzung als Weinlokal oder Erweiterung des Wohnraums
- Kernsanierung ca 1985 bis heute
- Bad Haupthaus neu 2014
- Kölner Decken
- insgesamt hohe Räume
- Nachhaltiges heizen durch Holz
- Gaszentralheizung, teilweise Wandheizung
- großer rückwärtiger Garten & Holzplatz
- Mehrgenerationen Haus
- Solaranlage
- schöner Wohnraum
- mehrere Zimmer für Schlafen, Kind, Büro
- besondere Immobilie
- Großzügig
- viele Möglichkeiten

VP azonosító: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

## Minden a helyszínr?!

Am nördlichen Mittelrhein und am Rand des Siebengebirges liegt diese besondere Immobilie in Rheinbreitbach und gehört mit ca. 4.500 Einwohnern zu der Verbandsgemeinde Unkel im Landkreis Neuwied in Rheinland-Pfalz. Unweit von Bonn, Bad Honnef ist Rheinbreitbach ein idyllischer Wohnort mit langer Geschichte und einem alten Ortskern. Neben dem kleinen, feinen Supermarkt, der sich außer für den Einkauf zwischenzeitlich auch zum Treffpunkt etabliert hat, 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. Ihr zukünftiges Zuhause liegt ca. 15 Gehminuten vom Rhein entfernt und lädt zum schlendern und relaxen am Rheinufer ein. 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.

VP azonosító: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

## További információ / adatok

**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.

VP azonosító: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Claudia Fischer-Eick

---

Poststraße 23 Bad Neuenahr  
E-Mail: [bad.neuenahr@von-poll.com](mailto:bad.neuenahr@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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