

Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

# Unikat sucht Liebhaber - Herrschaftlicher Hof in Rheinbreitbach

**CODICE OGGETTO: 24325010**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 777.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 370 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.616 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24325010
Superficie netta	ca. 370 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1570
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	777.000 EUR
Casa	
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	1985
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Superficie lorda	ca. 50 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		



CODICE OGGETTO: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

## La proprietà





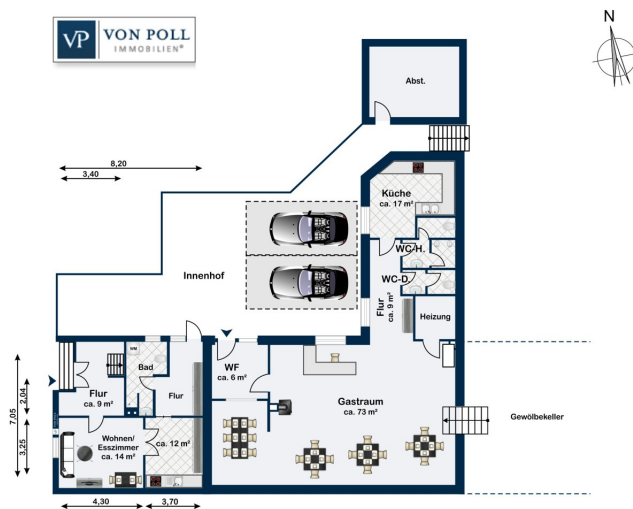
CODICE OGGETTO: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

## La proprietà

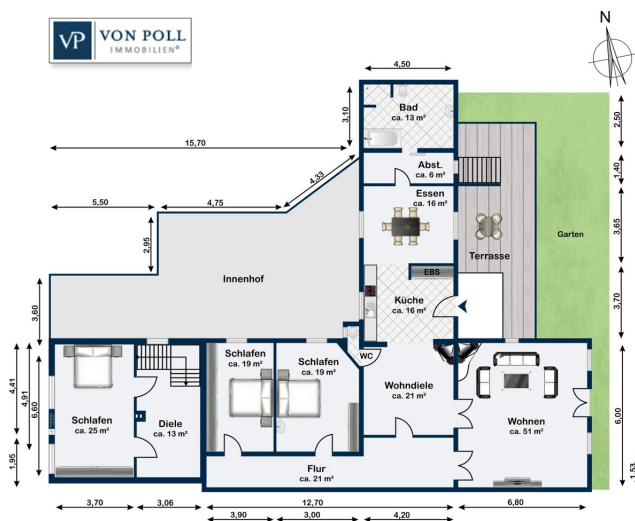


CODICE OGGETTO: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach

## Planimetrie



Erdgeschoss



Obergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach**

## Una prima impressione

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.



**CODICE OGGETTO: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach**

## Ulteriori informazioni

**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.



**CODICE OGGETTO: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach – Rheinbreitbach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)