

Rheinbreitbach

# Charmantes, großzügiges Haus mit besonderer Geschichte und hochwertiger Ausstattung

**CODICE OGGETTO: 24325006**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.150.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 293 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.406 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24325006 - 53619 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: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24325006
Superficie netta	ca. 293 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1936
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.150.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2011
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 100 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	155.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.02.2034	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas		



CODICE OGGETTO: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach

## La proprietà



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





CODICE OGGETTO: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach

## La proprietà





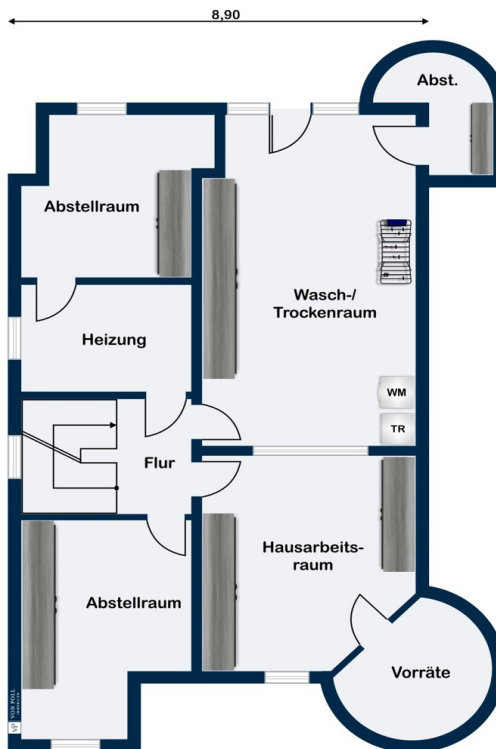
CODICE OGGETTO: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach

## La proprietà



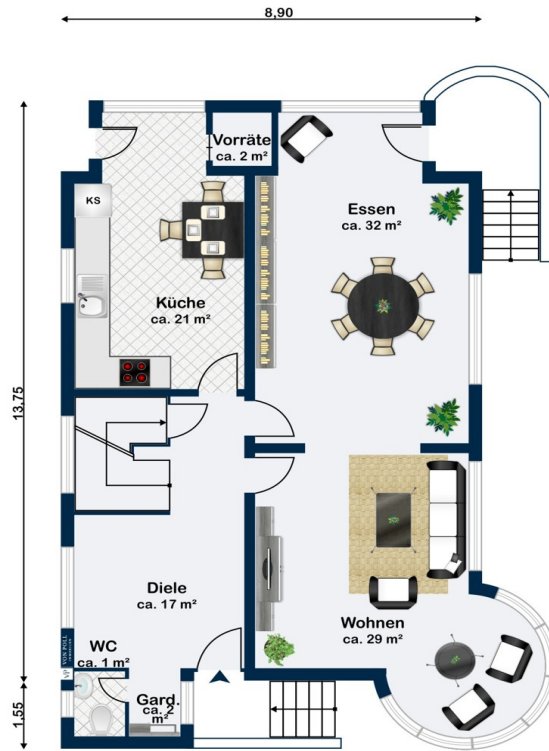
CODICE OGGETTO: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach

# Planimetrie

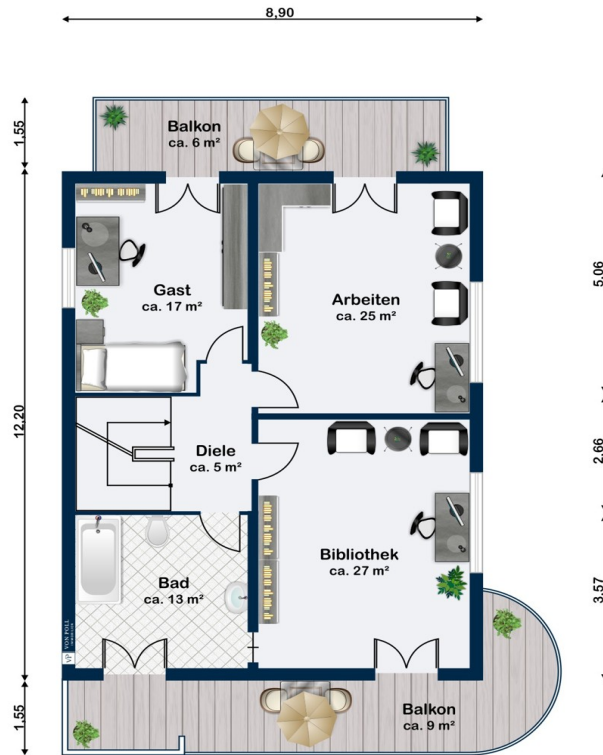


Kellergeschoss





Erdgeschoss

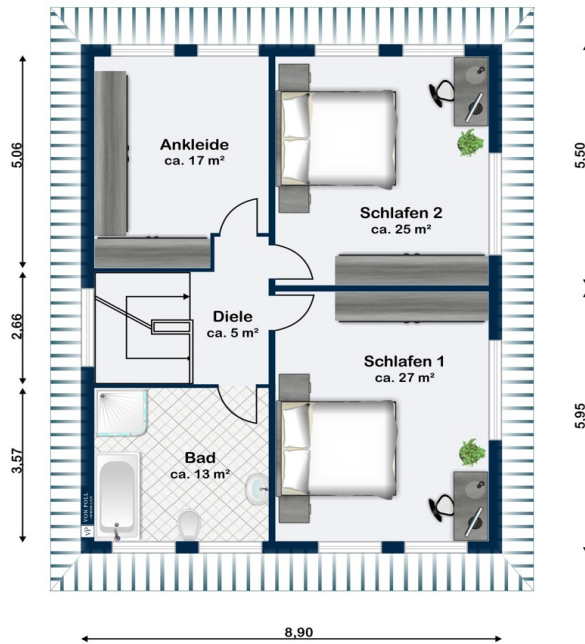


Obergeschoss





3,64      4,50



Dachgeschoss

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: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach**

## Una prima impressione

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!

**CODICE OGGETTO: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach**

## Dettagli dei servizi

SPS- Steuerung / Serveranlage  
Zentralstaubsauger  
Kernsanierung 2011  
Aufbau einer weiteren Etage mit Flachdach 2011  
Raumhöhen in den unteren zwei Wohnetagen 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



**CODICE OGGETTO: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach**

## Ulteriori informazioni

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 . Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**CODICE OGGETTO: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach**

## Partner di contatto

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

Claudia Fischer-Eick

---

Marktplatz 27 Linz sul Reno

**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)