Rheinbreitbach

Exklusives Anwesen mit Geschichte, modernen Annehmlichkeiten und Garten

Objektnummer: 24325006

WOHNFLÄCHE: ca. 293 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.406 m^2

Objektnummer: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach

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

Objektnummer: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach

Auf einen Blick

Objektnummer	24325006
Wohnfläche	ca. 293 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1936
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	23.02.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	155.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach

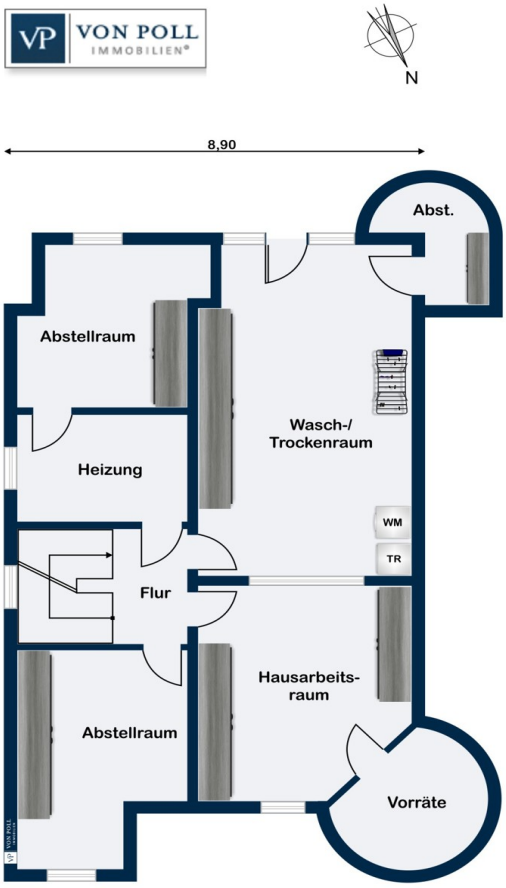
Die Immobilie

Objektnummer: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach

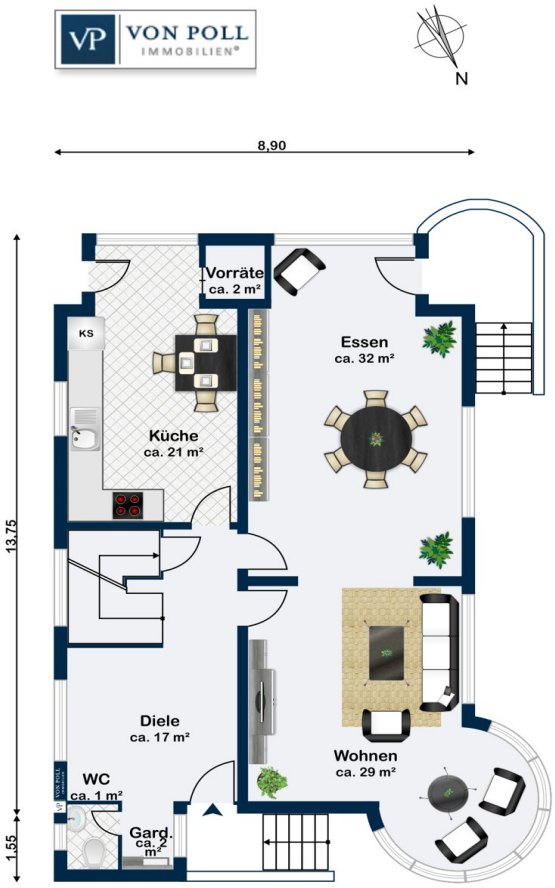
Die Immobilie

Objektnummer: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach

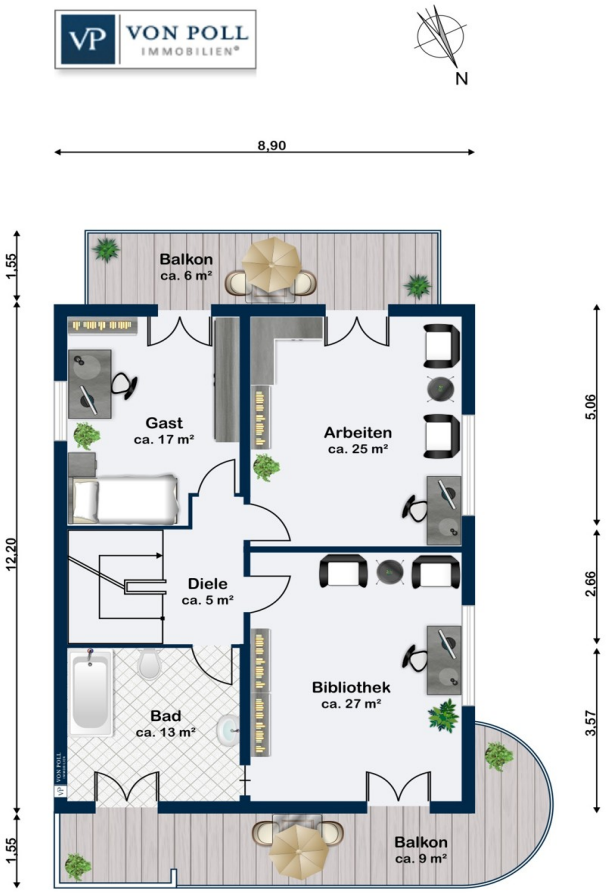
Grundrisse



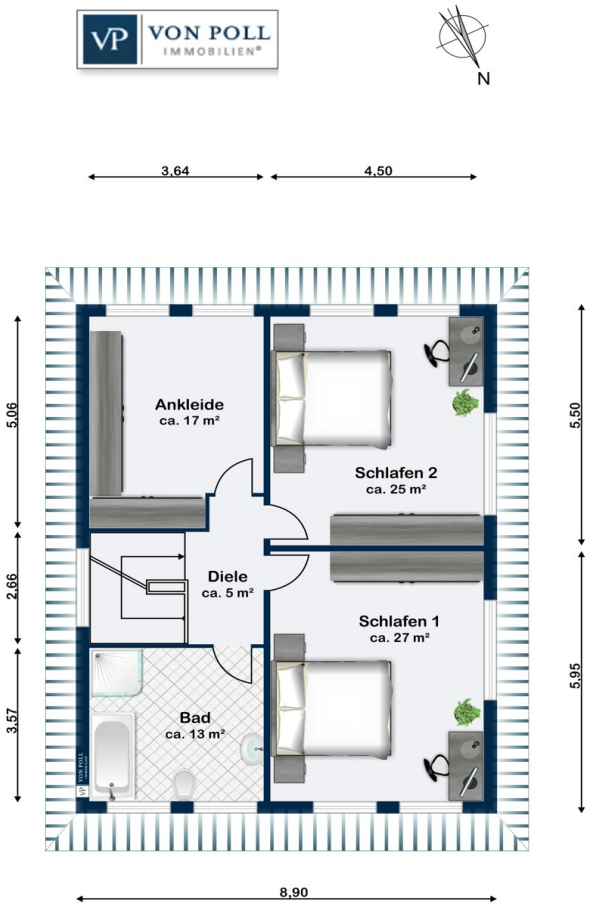
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



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

Ein erster Eindruck

Einzigartiges Einfamilienhaus mit Charakter und großzügiger Raumaufteilung
Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1936 wurde 2011 umfassend kernsaniert und um eine zusätzliche Etage mit modernem Flachdach erweitert. Mit einer Wohnfläche von ca. 293 m² und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1406 m² besticht die Immobilie durch Raumvielfalt, gehobene Ausstattung und ein durchdachtes Wohnkonzept. Insgesamt verfügt das Haus über 8 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer, 2 Badezimmer sowie 3 Balkone und Terrassen.

Besonderheiten der Kernsanierung und Ausstattung
Im Zuge der 2011 abgeschlossenen Modernisierung wurde das Gebäude von Grund auf saniert, wobei viele originale Details aus dem Jahr 1936 liebevoll erhalten wurden, wie z. B. Glaslichtschalter und Holzböden, die die historische Eleganz des Hauses betonen. Gleichzeitig wurden hochwertige, moderne Ausstattungen integriert. So sind die Badezimmer mit edlen Natursteinfliesen und elektrischer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Heizungsart ist eine zentrale Warmwasserheizung, welche einen hohen Wohnkomfort gewährleistet.

Die unteren beiden Etagen des Hauses verfügen über Raumhöhen von ca. 2,75 m, was den Räumen ein großzügiges Raumgefühl verleiht. Das helle und weitläufige Wohnzimmer begeistert mit einer integrierten Rundsitzecke und einer offenen Gestaltung, die optimal Platz für Familienaktivitäten oder Gäste bietet.

Raumaufteilung und Außenbereich
Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten: Die 6 Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für eine große Familie oder Arbeits- und Hobbyräume. Die Balkone und Terrassen schaffen zusätzlichen Lebensraum im Freien und laden zu entspannten Stunden in der Sonne ein.

Das ca. 1406 m² große Grundstück bietet einen weitläufigen Garten, der reichlich Fläche für Erholung, Spiel oder Gartengestaltung bietet. Gleichzeitig steht Ihnen ausreichend Stauraum für Pkws und andere Gegenstände in den 2 Garagen zur Verfügung.

Geschichte und Zustand
Das Haus erzählt seine eigene Geschichte, ohne dass es dem Denkmalschutz unterliegt, sodass Sie hier Flexibilität genießen. Die Modernisierung im Jahr 2011 verbindet historische Elemente stilvoll mit moderner Wohnqualität, wodurch ein Zuhause mit

besonderem Charakter geschaffen wurde. Der gepflegte und renovierte Zustand sorgt dafür, dass Sie hier direkt einziehen und sich wohlfühlen können.

Dieses selten verfügbare Objekt vereint historischen Charme mit moderner Funktionalität und einer großzügigen Raumgestaltung – ein Haus, das individuelle Wohnträume verwirklicht und vielfältige Möglichkeiten für jeden Lebensabschnitt bietet.

Objektnummer: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 24325006 - 53619 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

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.2.2034.
Endenergiebedarf beträgt 155.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Fischer-Eick

Marktplatz 27, 53545 Linz am Rhein
Tel.: +49 2644 - 80 82 834
E-Mail: linz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com