

Rheinbreitbach

Historisches Ensemble: Vielseitiges Wohnen im Kulturdenkmal mit Gartenparadies

Objektnummer: 24325010



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 747.360 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 370 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.616 m²

Objektnummer: 24325010 - 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: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach

Auf einen Blick

Objektnummer	24325010
Wohnfläche	ca. 370 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1570
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	747.360 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1985
Zustand der Immobilie	saniert
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach

Die Immobilie



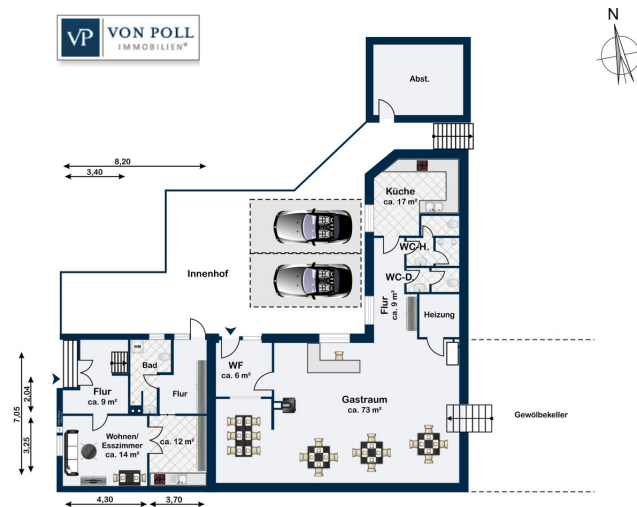
Objektnummer: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach

Die Immobilie

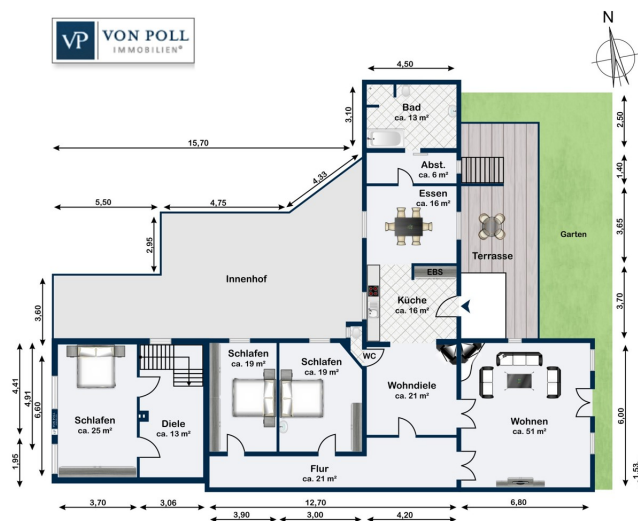


Objektnummer: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach

Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss

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: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine einzigartige historische Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 370 m² und einer Grundstücksfläche von insgesamt etwa 1616 m². Dieses Anwesen, das seinen Ursprung im 16. Jahrhundert hat, wurde ursprünglich im Jahr 1570 erbaut und steht heute unter Denkmalschutz. Die umfangreiche Sanierung der Immobilie begann im Jahr 1985 und wurde seither kontinuierlich fortgesetzt.

Die Liegenschaft beeindruckt durch ihre besonderen architektonischen Merkmale, darunter eine gotische Fachwerkhalle, Kölner Decken und eine historische vordere Haustür. Das Objekt wurde in den letzten Jahrzehnten umfassend modernisiert. Im Zeitraum von 2008 bis heute wurden die Heizungssysteme, die Dachdämmung sowie die Fenster erneuert. Das Bad im Haupthaus wurde im Jahr 2014 vollständig modernisiert, und im Jahr 2021 erhielt die Einliegerwohnung ein neues Badezimmer sowie neue Böden.

Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer sowie 2 modern ausgestattete Badezimmer. Die großzügigen Räume, teilweise mit den charakteristischen Kölner Decken, bieten hohe Decken und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die zentrale Heizungsanlage wird durch eine nachhaltige Ofenheizung aus Holz ergänzt. Eine installierte Solaranlage unterstützt die Energieeffizienz des Hauses zusätzlich.

Ein Highlight des Anwesens ist die Möglichkeit, die historische Halle möglicherweise gewerblich zu nutzen oder in den Wohnbereich zu integrieren. Diese Flexibilität bietet viel Spielraum zur individuellen Gestaltung. Der große rückwärtige Garten mit separatem Holzplatz bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten und Erholung.

Die derzeit vermietete Einliegerwohnung bietet ausreichend Wohnfläche, die weiter vermietet oder für Familienmitglieder genutzt werden kann.

Seit der Kernsanierung in den 1980er Jahren wurden stetige Verbesserungen in den Bereichen Strom, Wasser, Fach- und Mauerwerk vorgenommen, um den historischen Charme mit modernem Wohnkomfort in Einklang zu bringen. Die Wandheizung in Teilen des Hauses sorgt zusammen mit der Gaszentralheizung für wohlige Wärme in den Wintermonaten.

Diese besondere Immobilie überzeugt durch ihre Großzügigkeit und die Vielzahl an Optionen, die sie bietet. Interessierte Käufer haben hier die Gelegenheit, ein Stück

Geschichte zu erwerben und gleichzeitig ein vielseitig nutzbares Wohnobjekt mit hohem Gestaltungspotenzial zu besitzen. Die Immobilie eignet sich sowohl für Familien als auch für Käufer, die den Charme des Alten in Verbindung mit modernen Elementen schätzen. Wir laden Sie herzlich ein, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich ein detailliertes Bild von diesem einzigartigen Anwesen zu machen.

Objektnummer: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach

Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 24325010 - 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