

Rheinbreitbach

# Exklusives Anwesen mit Geschichte, modernen Annehmlichkeiten und Garten

CODICE OGGETTO: 24325006



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

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>               |
| Vani                | 8                                    |
| Camere da letto     | 6                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1936                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                    |                                                                                 |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | Su richiesta                                                                    |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                               |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 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        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 23.02.2034           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 155.50 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2011                |



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

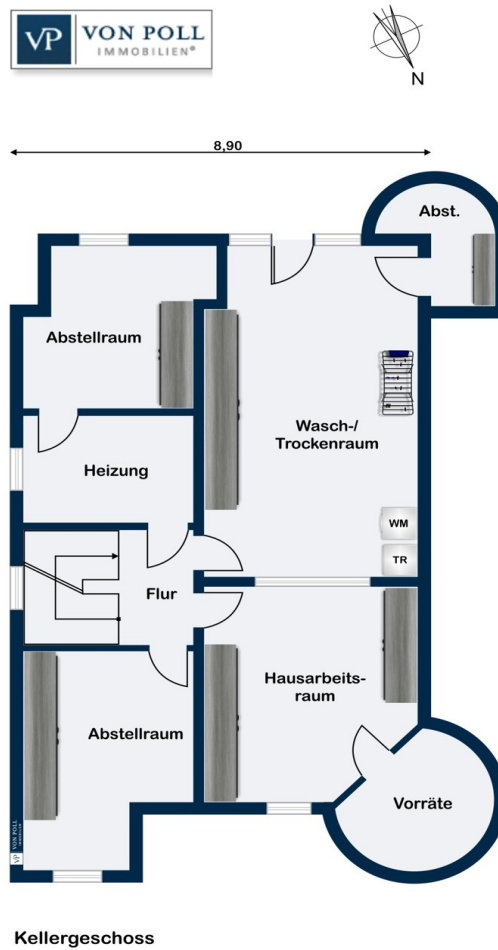
## La proprietà

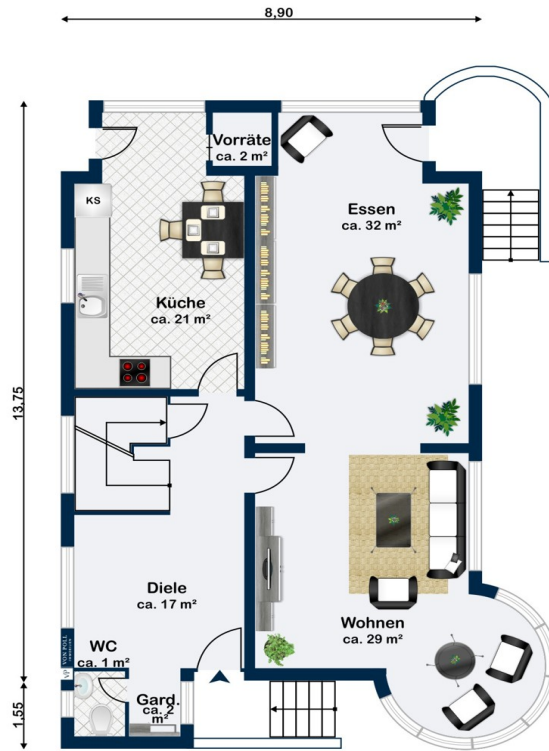




CODICE OGGETTO: 24325006 - 53619 Rheinbreitbach

# Planimetrie





Erdgeschoss

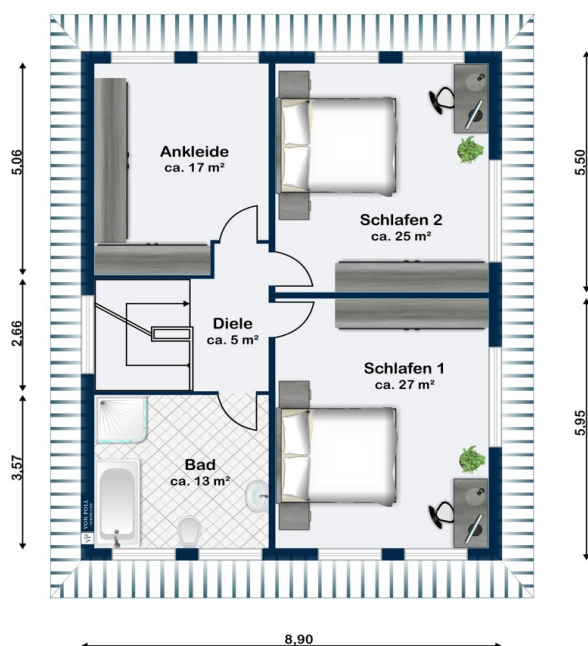


Obergeschoss





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

### **\*\*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 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1406 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.



**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 Erdgas leicht.

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, 53545 Linz am Rhein

**Tel.:** +49 2644 - 80 82 834

**E-Mail:** [linz@von-poll.com](mailto:linz@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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