Rheinbreitbach

# Freistehender Bungalow auf schönem Grundstück in ruhiger Lage von Rheinbreitbach

***Objektnummer: 23325003***

**KAUFPREIS:** 289.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 93 m² • **ZIMMER:** 3 • **GRUNDSTÜCK:** 775 m²

**Objektnummer: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach**


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

**Objektnummer: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 23325003 |
| Wohnfläche | ca. 93 m² |
| Dachform | Walmdach |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1972 |
| Stellplatz | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 289.000 EUR |
| Haus | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Fertigteile |
| Nutzfläche | ca. 93 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung |

**Objektnummer: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 01.10.2029 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 225.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 1972 |

**Objektnummer: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach**

# Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN®

www.von-poll.com

**Objektnummer: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach**

# Die Immobilie

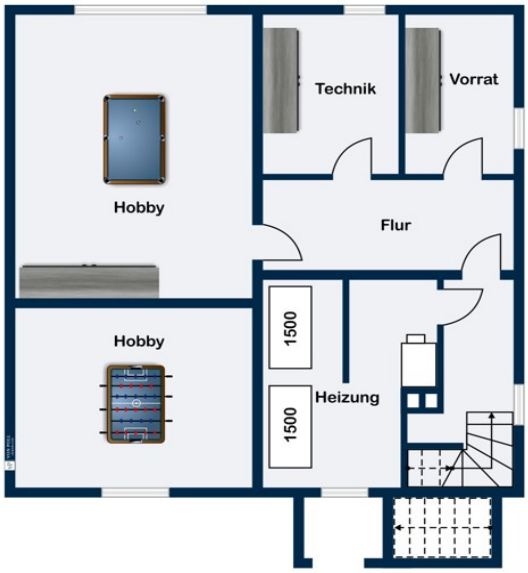
**Objektnummer: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach**

# Die Immobilie

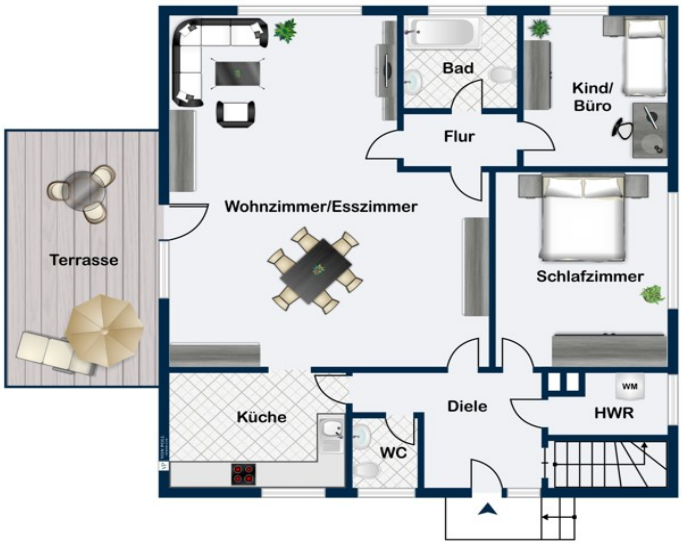
VON POLL IMMOBILIEN®

**Objektnummer: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach**

# Grundrisse




Kellergeschoss




Erdgeschoss

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: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach**

# Ein erster Eindruck

Ihr neues Zuhause befindet sich in einer idyllischen Siedlung, die etwa einen Kilometer vom Ortskern Rheinbreitbachs entfernt liegt. Sie wohnen zukünftig unweit von bester Infrastruktur und trotzdem im Einklang mit der Natur.

Auf dem ca. 775m² großen Grundstück befindet sich dieses freistehende, kleine Einfamilienhaus mit zwei Garagen aus dem Baujahr 1972.
Das im Bungalowstil gebaute Haus bietet die Möglichkeit, mit geringem Aufwand, einen barrierefreien Wohnraum zu schaffen. Die derzeitige Wohnfläche beträgt ca. 93m² und ebenso große Nutzfläche im Untergeschoss.

Gleich angekommen im Flur Ihres neuen Zuhauses befinden sich linker Hand eine zum Wohnraum offene Küche. Des Weiteren haben Sie von der Diele einen direkten Zugang zum Wohn- Esszimmer sowie zum großen Schlafzimmer. Das Wohn-Esszimmer grenzt an einen weiteren Flur, in dem sich ein Badezimmer sowie ein Kinderzimmer befindet.

Über eine Terrassentür im Wohnzimmer gelangt man auf direktem Wege in den Garten. Die teilweise überdachte Terrasse lädt zum Entspannen, gemütlichen Grillabenden mit Freunden oder Einfangen von Sonnenstrahlen ein. Ein besonderer Vorteil bietet Ihre eigene Sauna im Garten.
Das Erdgeschoss wird mit einem Abstellraum und einem Gäste-WC vervollständigt.

Im Untergeschoss des Hauses befinden sich teilweise zu Wohnzwecken ausgebaute Räume, sowie die Heizungstechnik der Ölheizung.

Das Objekt entspricht größtenteils dem Standard des Baujahres 1972. Die alterstypischen Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten wurden im Kaufpreis berücksichtigt.

Das Grundstück eignet sich auch, um Ihr persönliches Traumhaus zu bauen.

Haben Sie Fragen, oder dürfen wie Ihnen dieses Haus persönlich vorstellen? Dann freuen wir uns über Ihren Anruf.
Ihr VON POLL IMMOBILIEN
Team Linz am Rhein

**Objektnummer: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach**

# Ausstattung und Details

Erdgeschoss:
Offene Küche
Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten
Gäste-WC
Großes Schlafzimmer
Büro- oder Kinderzimmer
Badezimmer mit Badewanne
Keller:
Heizungs- und Tankraum
Technikraum
Vorratsraum
Zwei große Hobbyräume
Garten mit Gartensauna

**Objektnummer: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach**

# Alles zum Standort

Rheinbreitbach gehört zur Verbandsgemeinde Unkel. Ca 4.500 Einwohner finden alle Zutaten für ein attraktives Arbeits- und Wohnumfeld. Am Rhein in unmittelbarer Nähe zum Siebengebirge gelegen, bietet Rheinbreitbach einen großen Freizeit- und Erholungswert. Zwei der schönsten deutschen Wanderwege, der „Rheinsteig“ und der „Rheinhöhenweg“ verlaufen in unmittelbarer Nähe von Rheinbreitbach.

Rheinbreitbach blickt auf eine lange Geschichte zurück, unter anderem bekannt durch Weinbau und später Bergbau. Heute zählt Rheinbreitbach zu einer der begehrten Wohngebiete, nicht zuletzt durch die hervorragende Anbindung über die B42 nach Bonn sowie Köln und Koblenz.

Doch auch mit dem Schiff, dem Bus oder dem Zug erreicht man Rheinbreitbach. Über die nächsten Bahnhöfe Bad Honnef und Unkel hat man mit der S-Bahn und Siebengebirgsbahn Linie 66 eine hervorragende Verbindung nach Bonn, Köln und Koblenz.
Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, gute medizinische Versorgung, sämtliche Schulen erreicht man in wenigen Minuten mit dem PKW.

**Objektnummer: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.10.2029.
Endenergiebedarf beträgt 225.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

**Objektnummer: 23325003 - 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