Rheinbrohl

Gemütlicher Bungalow mit herrlichem Garten und Garage in ruhiger Lage

Objektnummer: 23325005

KAUFPREIS: 479.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 125 m^2 • **ZIMMER:** 3.5 • **GRUNDSTÜCK:** 539 m^2

Objektnummer: 23325005 - 56598 Rheinbrohl

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

Objektnummer: 23325005 - 56598 Rheinbrohl

Auf einen Blick

Objektnummer	23325005
Wohnfläche	ca. 125 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2006
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	479.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 23 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 23325005 - 56598 Rheinbrohl

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	107.17 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.04.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 23325005 - 56598 Rheinbrohl

Die Immobilie

Objektnummer: 23325005 - 56598 Rheinbrohl

Die Immobilie

Objektnummer: 23325005 - 56598 Rheinbrohl

Die Immobilie

Objektnummer: 23325005 - 56598 Rheinbrohl

Die Immobilie

Objektnummer: 23325005 - 56598 Rheinbrohl

Die Immobilie

Objektnummer: 23325005 - 56598 Rheinbrohl

Die Immobilie

Objektnummer: 23325005 - 56598 Rheinbrohl

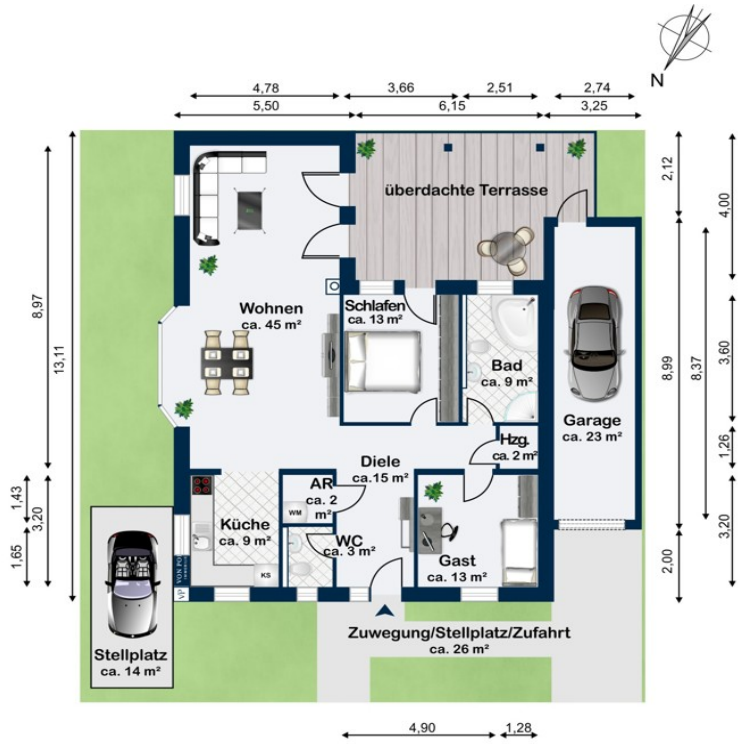
Die Immobilie

Objektnummer: 23325005 - 56598 Rheinbrohl

Die Immobilie

Objektnummer: 23325005 - 56598 Rheinbrohl

Grundrisse



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: 23325005 - 56598 Rheinbrohl

Ein erster Eindruck

Dieser sehr gepflegter, barrierefreier Bungalow aus dem Baujahr 2006 bietet seinen zukünftigen Eigentümern ca. 125m² barrierefreie Wohnfläche und steht inmitten einem ca. 539m² großen Gartenparadies in begehrter Wohnlage von Rheinbrohl.

Schon der wunderschön angelegte Vorgarten heißt Bewohner und Besucher herzlich willkommen. Ihren PKW stellen Sie einfach in der angrenzenden Garage ab.

Über den Eingangsbereich gelangt man in die offene Küche und den großzügigen Wohn-Essbereich. Der gemütliche Essplatz im Erker und der angrenzende Wohnbereich mit dem schönen Kaminofen wird sicher der Lieblingsplatz in den kuscheligen Monaten. Ansonsten wird man ohnehin jede freie Minute in dem wunderschönen Garten verbringen. Für jedes Wetter findet sich hier ein schönes Plätzchen: Entweder auf der überdachten Terrasse, auf dem freien Sonnenplatz oder in dem herrlichen Pavillon. Lassen Sie zukünftig andere in den Urlaub fliegen – Sie haben die Palme im eigenen Garten, die Ihnen das ganze Jahr Urlaub im eigenen Zuhause beschert.

In der rechten Haushälfte befinden sich zwei Schlafzimmer und ein großzügiges Duschbad mit Eckbadewanne. Ein Gäste-WC, ein Technikraum und ein praktischer Abstellraum runden das Angebot ab.
Das Haus wird per Fußbodenheizung durch eine Gaszentralheizung beheizt.

Zögern Sie nicht und vereinbaren am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin, um dieses Paradies kennen zu lernen und vielleicht bald Ihr Eigen zu nennen.

Objektnummer: 23325005 - 56598 Rheinbrohl

Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung
- Kaminofen
- Gaszentralheizung
- alles auf einer Ebene
- schön angelegter Garten
- Garage am Haus
- offener Wohn-Essbereich mit großzügiger Küche
- sehr gepflegt
- Bad mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC
- Ruhiges Wohngebiet
- großer Speicher

Objektnummer: 23325005 - 56598 Rheinbrohl

Alles zum Standort

Rheinbrohl liegt am rechten Rheinufer zwischen den Städten Neuwied und Linz/Rh im nördlichen Rheinland-Pfalz und gehört mit seinen 4000 Einwohnern zur Verbandsgemeinde Bad Hönningen.

Rheinbrohl ist als staatlich anerkannter Fremdenverkehrs- und Weinort im Naturpark Rhein-Westerwald Ausgangspunkt insbesondere für zahlreiche Wandermöglichkeiten mit unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden. Bereits die Römer waren von dieser hervorragenden Lage überzeugt. Im Jahr 2005 wurde der obergermanisch-rätische Limes, der in dem Ort seinen Anfang hat, von der UNESCO zum Weltkulturerbe ernannt.

Sie erreichen Rheinbrohl über die rechtsrheinische Bundesstraße 42, die Regionalbahn 27 Koblenz – Köln - Mönchengladbach und die Busverbindung Koblenz – Linz/Rh des Verkehrsverbundes Rhein Mosel (VRM). Mit der Fähre sind Sie schnell auf der anderen Rheinseite mit Bad Breisig, Andernach und Remagen und im weiteren Verlauf Bonn, Köln und Koblenz.

Objektnummer: 23325005 - 56598 Rheinbrohl

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.4.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 107.17 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 23325005 - 56598 Rheinbrohl

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