

Rheinbreitbach

# Freistehender Bungalow auf schönem Grundstück in ruhiger Lage von Rheinbreitbach

Número de propiedad: 23325003

VERKAUFT



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

PRECIO DE COMPRA: 289.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 93 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 775 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach

## De un vistazo

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Número de propiedad  | 23325003            |
| Superficie habitable | ca. 93 m²           |
| Tipo de techo        | Techo de media caña |
| Habitaciones         | 3                   |
| Dormitorios          | 2                   |
| Baños                | 1                   |
| Año de construcción  | 1972                |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje          |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 289.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Componentes prefabricados                                                 |
| Espacio utilizable     | ca. 93 m²                                                                 |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Sauna, Jardín / uso compartido                |

Número de propiedad: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 01.10.2029          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 225.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1972                   |

Número de propiedad: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach

## La propiedad



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



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

Número de propiedad: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach

## La propiedad

RESERVIERT



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



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

Número de propiedad: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach

## La propiedad



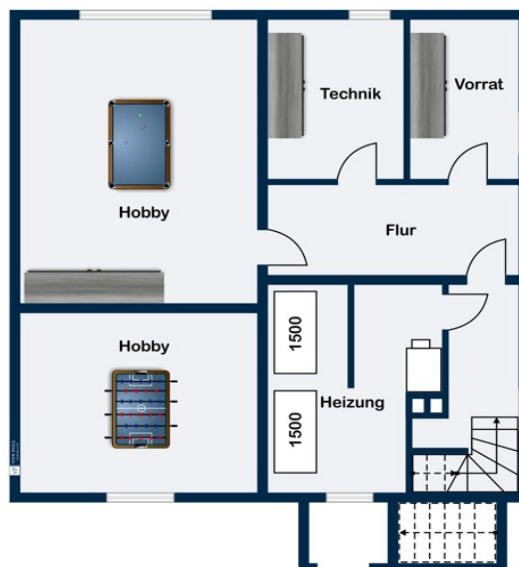
Número de propiedad: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach

## Planos de planta



Kellergeschoss



Erdgeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach

## Una primera impresión

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. 775m<sup>2</sup> 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. 93m<sup>2</sup> 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 wir Ihnen dieses Haus persönlich vorstellen? Dann freuen wir uns über Ihren Anruf.

Ihr VON POLL IMMOBILIEN

Team Linz am Rhein

Número de propiedad: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.10.2029.

Endenergiebedarf beträgt 225.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Número de propiedad: 23325003 - 53619 Rheinbreitbach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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