



Haus in Rheinbach kaufen  
**Praktisches Reihenendhaus mit neuem Dach in zentrumsnaher Lage von Rheinbach**



Wohnfläche  
**110 m<sup>2</sup>**



Zimmer  
**5**



Grundstücksfläche  
**271 m<sup>2</sup>**



Kaufpreis  
**365.000 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis 365.000 €

Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.)

### Ausstattung

Bad Dusche, Wanne, Fenster

Heizung Gas

Stellplatzart Garage

Abstellraum Ja

Seniorenrecht Ja

Gäste-WC Ja

DV-Verkabelung Ja

Sauna Ja

Gartennutzung	Ja
Bodenbeläge	Fliesen, Parkett, Laminat
Bauweise	Massiv
Dachform	Flachdach

### Flächen

Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	271 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl separate WC	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	1978
Zustand	Gepflegt

### Sonstiges

Haustiere	Ja
Objektnummer	135885NW
Objekt-ID	FIO-10517536750
Anbieter-ID	151400
Objekttyp	Reihenhaus (Reihenendhaus)

## Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in diesem praktischem Reihenendhaus mit kluger Raumaufteilung!  
Die Errichtung des Hauses wurde im Jahr 1978 in massiver Bauweise und in hoher Qualität vollendet.  
In den letzten 10 Jahren wurden aufwendige Sanierungsarbeiten durchgeführt, so wurde das Flachdach gedämmt und erneuert und auf Fenster und Rollläden wurden ausgetauscht.  
Auch ein Treppenlift wurde eingebaut.

Sie betreten die Immobilie durch den großen Vorgarten kommend. Dieser bietet viel kreativen Gestaltungsspielraum.

Die Anlage der Räumlichkeiten im Haus ist gut durchdacht.  
Von der Diele im Erdgeschoss, die auch eine Garderobe beherbergt, gelangen sie rechterhand in die Küche, die wiederum einen Zugang zum großzügigen und lichtdurchfluteten Wohn- Essbereich bietet. Der Boden in diesem Raum ist mit Echtholzparkett ausgelegt, das in gutem, gebrauchten Zustand ist.  
Die Essecke grenzt direkt an die Küche an, tiefer im Raum findet sich Platz für eine gemütliche Sitzecke.  
Das Wohnzimmer verfügt über eine große Glasfront mit einer einflügeligen Tür, durch die sie die angrenzende überdachte Terrasse und den kleinen, uneinsehbaren Garten erreichen können.  
Von hier aus haben sie Zugang zu einem Geräteraum, in welchem sie Gartengeräte und ihre Gartenmöbel gut verstauen können.

Auf der linken Seite der Diele befinden sich das Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum. Ebenso gelangen sie von hier aus auf die ins Ober- und ins Kellergeschoss führende Holzterrasse.

Der Treppe nach oben folgend, betreten sie einen Flur, von dem aus sie alle Räume des Obergeschosses erreichen können. Hier befindet sich ein geräumiges Schlafzimmer mit einem kleinen Balkon, sowie drei weitere Räume, die sich als Arbeits- oder Kinderzimmer nutzen lassen. Die Böden in diesen Räumen sind mit strapazierfähigem Laminat ausgelegt. Auch das großzügige Wannenbad mit einem Doppelwaschplatz findet sich auf dieser Etage. Eine Lichtkuppel, die geöffnet werden kann, spendet diesem Raum viel Tageslicht.

Wieder in der Diele im Erdgeschoss angekommen, führt sie die Treppe nach unten in das Kellergeschoss.

Auch diese Räume wurden von den Eigentümern gut genutzt.

Unter anderem wurde eine Sauna eingebaut.

Hier finden sie auch einen Wasorraum mit separater Dusche und WC vor.

Ein Lagerraum mit Einbauregale bietet ihnen zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Zum Haus können sie zusätzlich eine Garage mit Stromanschluss, die sie auf kurzem Weg durch den Garten erreichen können, erwerben

Der Preis hierfür ist nicht im Kaufpreis des Hauses enthalten.

Mit guten Werten überzeugt die Immobilie auch aus energetischer Perspektive.

Zusammengefasst lässt sich sagen, dass sie auf insgesamt 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zusätzlicher Fläche im Keller zukünftig ausreichend Platz haben, um für ihre Familie den Traum vom Eigenheim in Rheinbach wahr werden zu lassen.

## Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Gartenhaus

- > praktische Küche mit Fenster
- > großzügiger Wohn- Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- > überdachte Terrasse
- > vier Arbeits/ Schlafräume im Obergeschoss
- > Gäste-WC
- > Wannenbad mit Oberlicht
- > Abstellraum
- > Sauna
- > Waschgelegenheit mit Dusche und WC im Kellergeschoss
- > Biffar-Haustür
- > isolierverglaste Kunststofffenster aus dem Jahr 2016
- > elektrische Rollläden mit Aluminiumpanzern aus dem Jahr 2016 (Kosten incl. Fenster ca. 37.000 €)
- > Dachneueindeckung mit Wärmedämmung im Jahr 2020 (Kosten 26.000 €)
- > Echtholzparkett im Wohnzimmer, Laminat in den Wohnräumen des Obergeschosses
- > Gas- Brennwertheizung der Firma Wolf aus dem Jahr 2004
- > Geräteraum
- > Garage mit Stromzufuhr kann mit angeboten werden und ist durch den Garten der Immobilie schnell erreichbar

## sonstige Angaben

VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/973233-997, eMail:info@lbsi-nordwest.de GF:Roland Hustert, Volker Goldbeck 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

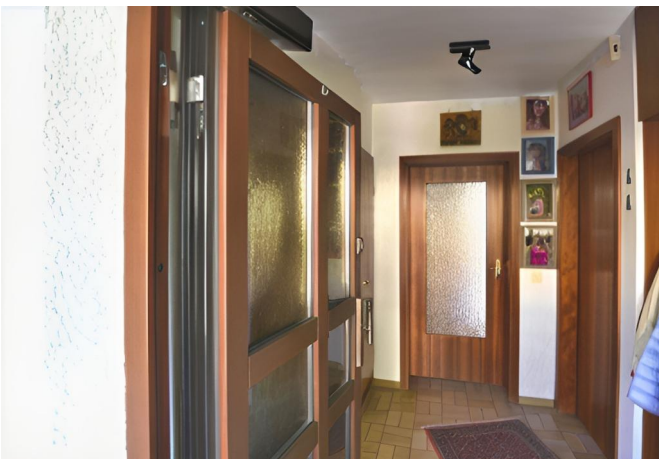
## Objektbilder



Terrasse zum Wohlfühlen



Erster Blick auf die Immobilie



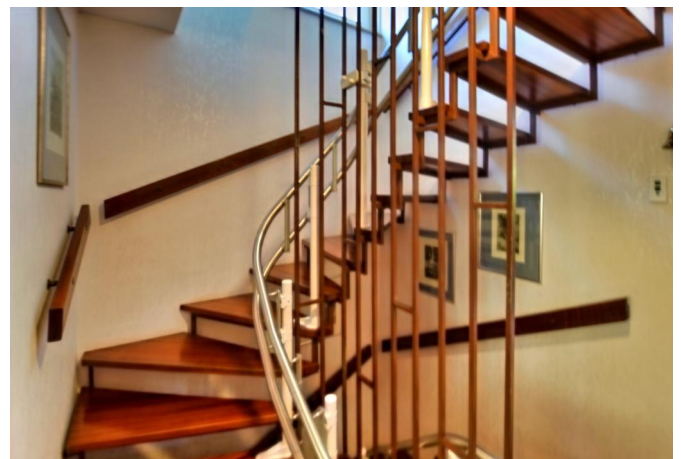
Eingangsbereich mit Garderobe



Essbereich im Wohnzimmer



Sitzecke im Wohnzimmer



Treppenaufgang



Der Flur im Obergeschoss



Freundliches Schlafzimmer



Arbeitszimmer



Bad mit Wanne und Oberlicht



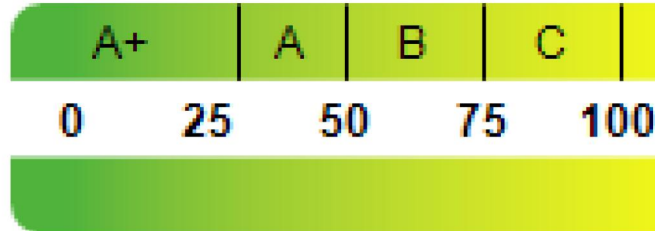
der Garten in Winterruhe



viel Platz auf der überdachten Terrasse



Garagenhof




Kennwert Energieausweis



DSC\_2652

## Energiepass

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
 127,2 kWh/(m²a)



Gültig bis	25.04.2034
Endenergiebedarf	127,20
Jahrgang	2014
Primär Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Energieausweistyp	Bedarfsausweis

Baujahr lt. Energieausweis	1977
Ausstellungsdatum	26.04.2024
Gebäudeart	Wohngebäude

## Beschreibung Lage



Die Stadt Rheinbach liegt malerisch im Rhein-Sieg- Kreis und ist nur 18 km vom Zentrum der Stadt Bonn entfernt. Rheinbach profitiert von seiner günstigen Lage am Rande der Ballungszentren Bonn und Köln einerseits sowie den Naherholungsräumen der Eifel und des Rheintals andererseits.

Der Standort bietet eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität. Ruhig gelegen und doch belebt verfügt Rheinbach mit zahlreichen Geschäften, Kindergärten sowie sämtlichen Schulformen über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Auch die Qualität und Quantität der Freizeit- und Kulturangebote tragen zur Attraktivität dieser liebenswerten Stadt bei.

Das Stadtgebiet selbst liegt in der Voreifel und schließt im Süden an das Ahrtal an. Mit aktuell rund 27.000 Einwohnern zählt Rheinbach zu den sogenannten Mittelstädten.

Die sehr guten öffentlichen Verkehrsanbindungen über den Schienenpersonennahverkehr und das Busliniennetz des Regionalverkehrs Köln (RVK) ermöglichen ein rasches Vorankommen in alle Richtungen. Die Autobahn A61 und die Bundesstraße B266 sind direkt und schnell erreicht.



Praktisches Reihenendhaus mit neuem Dach in zentrumsnaher Lage von  
Rheinbach

---

Ihr Ansprechpartner

**Dr. Annegret Wagner**

Immobilienberater

Telefon: 02226 15970