

Reichenberg

Idyllisch gelegenes EFH für die junge Familie mit Möglichkeiten für eigene Ideen

Property ID: 26072003



PURCHASE PRICE: 245.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 166 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 553 m²

Property ID: 26072003 - 56357 Reichenberg

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26072003 - 56357 Reichenberg

At a glance

Property ID	26072003	Purchase Price	245.000 EUR
Living Space	ca. 166 m ²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Half-hipped roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 84 m ²
Year of construction	1978	Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Car port, 3 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26072003 - 56357 Reichenberg

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	02.06.2036
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	375.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1978

Property ID: 26072003 - 56357 Reichenberg

The property



Property ID: 26072003 - 56357 Reichenberg

The property



Property ID: 26072003 - 56357 Reichenberg

The property



Property ID: 26072003 - 56357 Reichenberg

The property



Property ID: 26072003 - 56357 Reichenberg

The property



❖ KI-basiertes Bild

Property ID: 26072003 - 56357 Reichenberg

The property



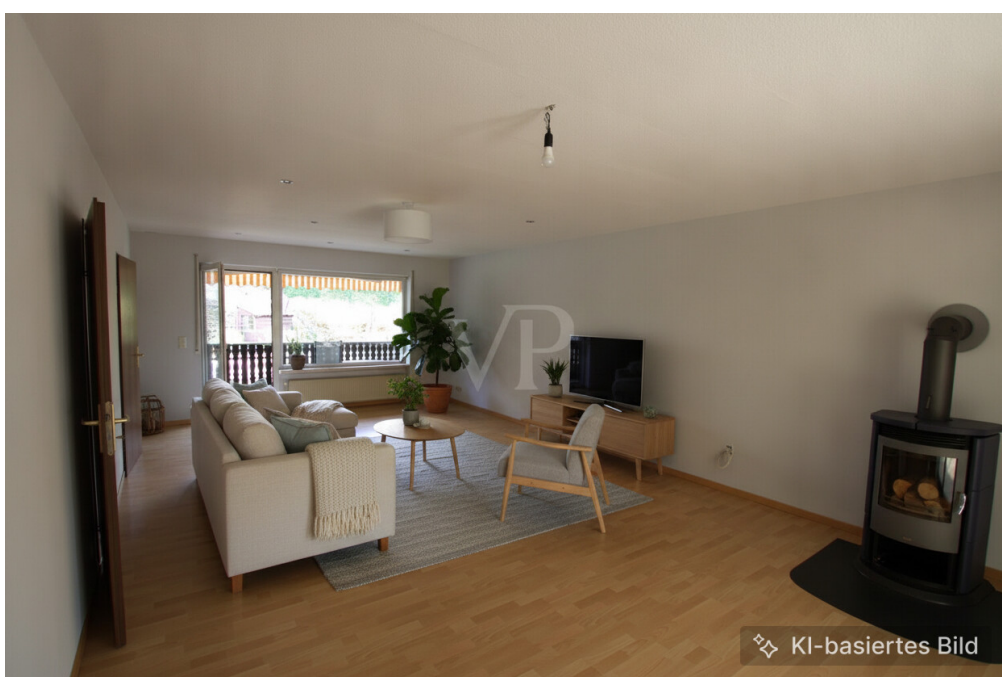
Property ID: 26072003 - 56357 Reichenberg

The property



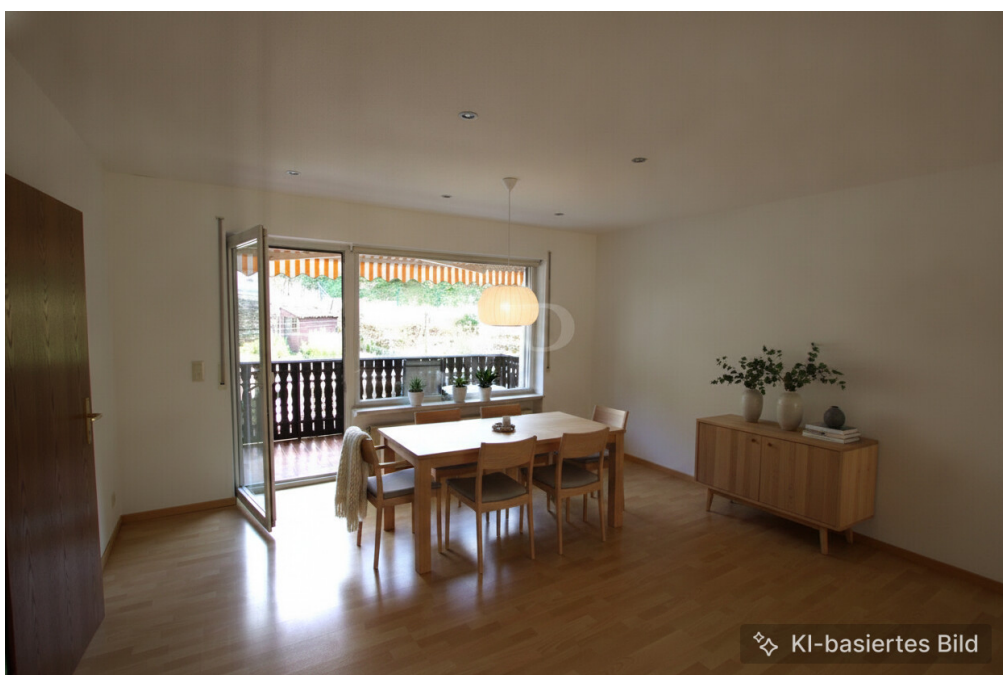
Property ID: 26072003 - 56357 Reichenberg

The property



Property ID: 26072003 - 56357 Reichenberg

The property



Property ID: 26072003 - 56357 Reichenberg

The property



Property ID: 26072003 - 56357 Reichenberg

The property



Property ID: 26072003 - 56357 Reichenberg

The property



Property ID: 26072003 - 56357 Reichenberg

The property



Property ID: 26072003 - 56357 Reichenberg

The property



KI-basiertes Bild

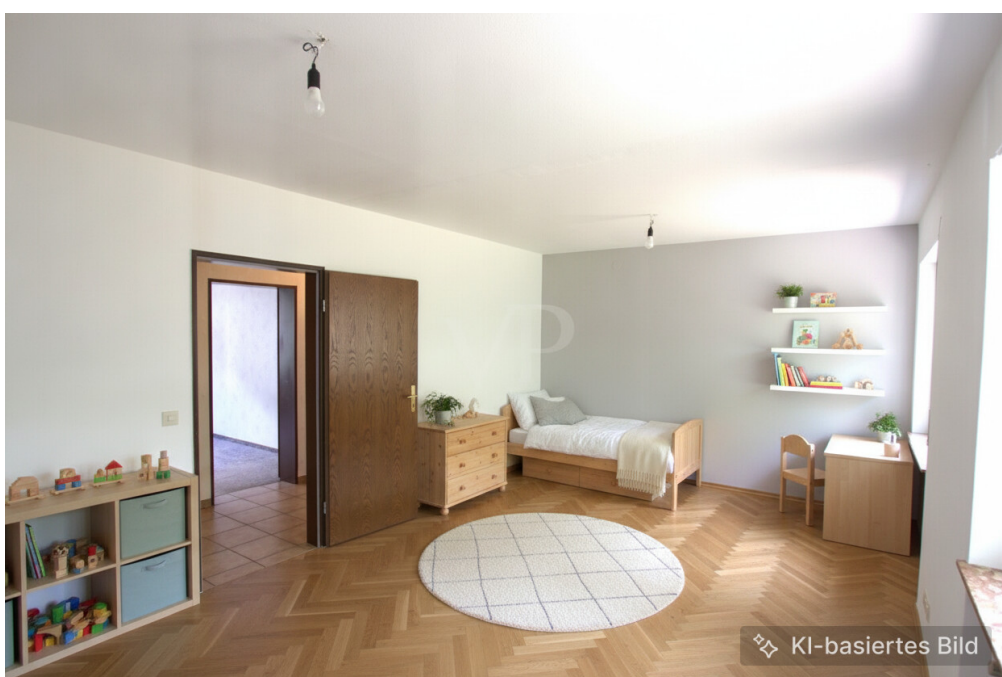
Property ID: 26072003 - 56357 Reichenberg

The property



Property ID: 26072003 - 56357 Reichenberg

The property



KI-basiertes Bild

Property ID: 26072003 - 56357 Reichenberg

The property



Property ID: 26072003 - 56357 Reichenberg

The property



Property ID: 26072003 - 56357 Reichenberg

The property



Property ID: 26072003 - 56357 Reichenberg

The property



Property ID: 26072003 - 56357 Reichenberg

The property



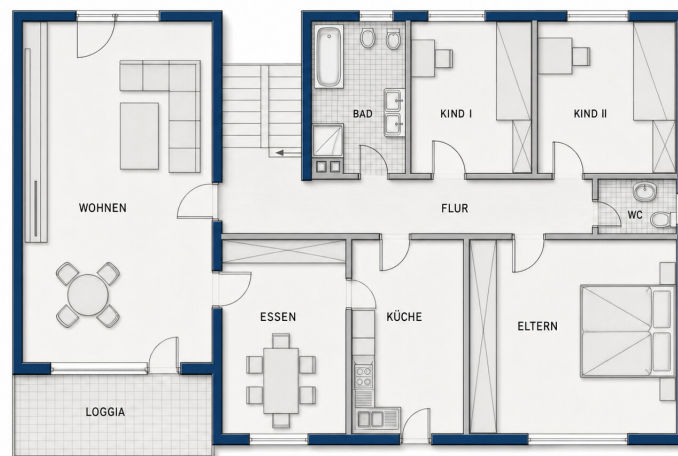
Property ID: 26072003 - 56357 Reichenberg

The property



Property ID: 26072003 - 56357 Reichenberg

Floor plans



KI-basiertes Bild



KI-basiertes Bild

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26072003 - 56357 Reichenberg

A first impression

Unterhalb der historischen Burg in Reichenberg in der Nähe der Loreley steht dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1978 in einer ruhigen Sackgasse, ohne fremden Verkehr vor dem Haus, auf einem ca. 553 m² großen, eingewachsenen Grundstück. Massive Bauweise, ein mit Kunstschiefer gedecktes Dach und doppelt verglaste Kunststoff-Fenster geben dem Haus eine verlässliche Substanz. Zugleich ist spürbar: Hier darf wieder Gegenwart einziehen. Die Ausstattung ist gepflegt in ihrer Zeit, aber renovierungsbedürftig und wartet auf eine Hand, die Materialien, Farben und Details neu zusammenführt.

Auf ca. 166 m² Wohnfläche verteilen sich sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, zwei Bäder und ein Gäste-WC. Die Größe des Hauses zeigt sich in der Selbstverständlichkeit des Alltags: Räume, die Rückzug erlauben, Flächen, die gemeinsames Leben aufnehmen, und genug Distanz zwischen den Bereichen, damit sich ein bewohntes Haus nicht eng anfühlt. Laminat, Fliesen und Teppich prägen die Böden, robust, vertraut, unkompliziert. Der Kaminofen setzt einen wohnlichen Akzent und gibt dem Wohn-Essbereich jene besondere Qualität, die an kühleren Tagen sofort Atmosphäre schafft.

Auch technisch bringt das Haus bereits einige wichtige Bausteine mit. Die Öl-Zentralheizung wird von einem neuen Buderus Heizkessel versorgt, ergänzt durch eine Solaranlage mit Speicher. Das ist eine solide Grundlage, auf der sich die künftige Modernisierung mit Augenmaß planen lässt. Die beiden Badezimmer entsprechen dem Charakter des Hauses und bieten eine gute Basis für eine zeitgemäße Erneuerung. Ein Haus mit Substanz, Größe und Haltung - bereit für ein neues Kapitel, das nicht bei Null beginnt, sondern auf Gewachsenem aufbaut.

Der Außenbereich mit einer überdachten, weitläufigen Terrasse ergänzt das Wohnen um einen privaten Platz im Freien, während das Grundstück angenehm handhabbar bleibt. Verschiedene Bereiche im Garten lassen alle Familienmitglieder einen Raum zum Erleben, Spielen und Gestalten....

Ein Kaminholzunterstand und ein Häuschen für Gartengeräte runden diesen Außenbereich ab.

Die große Garage, ein Carport und weitere 2-3 Stellplätze auf dem Grundstück sorgen für komfortablen Platz, auch wenn Besuch kommt oder mehrere Fahrzeuge untergebracht werden sollen.

Die geschützte Lage in der Sackgasse bringt Ruhe in den Tag - ohne Durchgansverkehr - ein sicheres Wohnumfeld, ideal für die junge Familie mit Kindern.

Reichenberg ist ein Ort, dessen zentrale Lage eine unerwartete Fülle von

Ausflugmöglichkeiten bietet und dabei den Vorteil der Zurückgezogenheit und ländlichen Intimität immer noch besitzt.

Das Leben in der Loreleygemeinde mit seinen Vereinen und Aktivitäten bietet einen hohen Freizeitwert.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Property ID: 26072003 - 56357 Reichenberg

Details of amenities

- Massive Bauweise
- Dachdeckung: Kunstschiefer
- Kunststoff-Fenster (Doppelverglasung)
- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, Teppichboden
- Kaminofen
- Solaranlage mit Speicher
- Heizung (Frühling neu 1998)
- Große Garage
- Carport
- 2-3 Stellplätze auf dem Grundstück
- Ruhige Lage (Sackgasse)

Property ID: 26072003 - 56357 Reichenberg

All about the location

Idyllisch eingebettet liegt der Ort Reichenberg unterhalb der Burg Reichenberg in einem Seitental des Rheins - auf einem Ausläufer der Taunushöhen oberhalb des Mittelrheins. Der Ort gehört zum Welterbe Oberes Mittelrheintal, zu der auch der weltberühmte Felsen der Loreley gehört, der hoch über dem Rhein thront .

Das Welterbe Oberes Mittelrheintal schließt das Loreleyplateau (3 Kilometer entfernt) und alle Bauwerke und Aussichtspunkte in dieser Region sowie die Siedlung Loreley mit ein. Spaziergänge, Wandertouren durch malerische Täler oder über den Rheinsteig, Treckingtouren mit dem Mountain- oder E-Bike starten direkt vor der Haustür. Reichenberg ist ein Ort, dessen zentrale Lage eine unerwartete Fülle von Ausflugsmöglichkeiten bietet und dabei den Vorteil der Zurückgezogenheit und ländlichen Intimität immer noch besitzt.

Das Leben in der Loreleygemeinde mit seinen zahlreichen Vereinen und Aktivitäten bietet einen hohen Freizeitwert ohne Lärm und Stress!

Eine Fahrt nach Hause durch das Mittelrheintal ist wie eine Fahrt in den Urlaub!

Reichenberg hat ca. 200 Einwohner. Die Grundschule ist ca. 6 Autominuten entfernt. Ein Kindergarten befindet sich im Nachbarort Bornich.

Insgesamt gibt es 13 Kindergärten und Kindertagesstätten in der Verbandsgemeinde Loreley.

Die Verbindung zur Grundschule und zum ebenfalls nahegelegenen Gymnasium in St.Goarshausen wird durch einen Schulbus gewährleistet.

Die Nähe zu Nastätten bietet Ihnen alle Vorzüge einer gesunden Infrastruktur. St.Goarshausen ist in ca. 5 Min. mit dem Auto zu erreichen, Koblenz in ca. 30 Min., Rüdesheim in ca. 45 Min., Wiesbaden in ca. 40 Min. und den Flughafen Frankfurt in ca. 60 Minuten.

Property ID: 26072003 - 56357 Reichenberg

Other information

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.

Property ID: 26072003 - 56357 Reichenberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Katharina Lichtenberg-Weck

Rheingauer Straße 38, 65343 Eltville

Tel.: +49 6123 - 79 317 0

E-Mail: rheingau@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com