

Rheinbrohl – Rheinbrohl

Barrierefreies Zweifamilienhaus in bester Lage

Property ID: 23325004



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 669.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 238 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 672 m²

Property ID: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

- 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: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

At a glance

Property ID	23325004	Purchase Price	669.000 EUR
Living Space	ca. 238 m ²	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Modernised
Rooms	8	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 0 m ²
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2007		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	84.59 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	30.11.2028	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas		

Property ID: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

The property



Property ID: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

The property



Property ID: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

The property



Property ID: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

The property



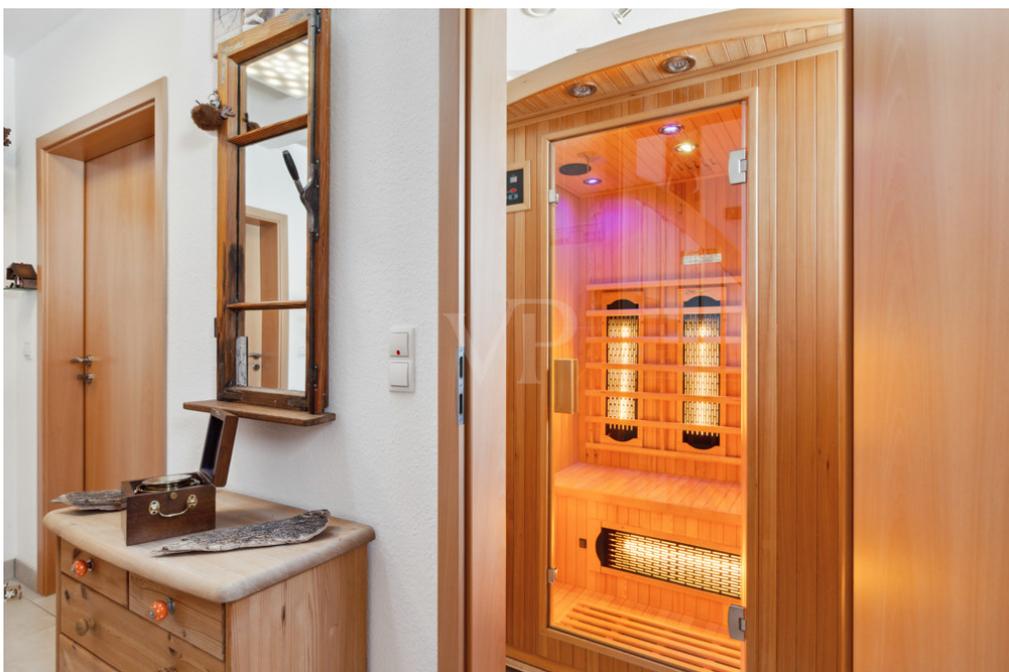
Property ID: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

The property



Property ID: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

The property



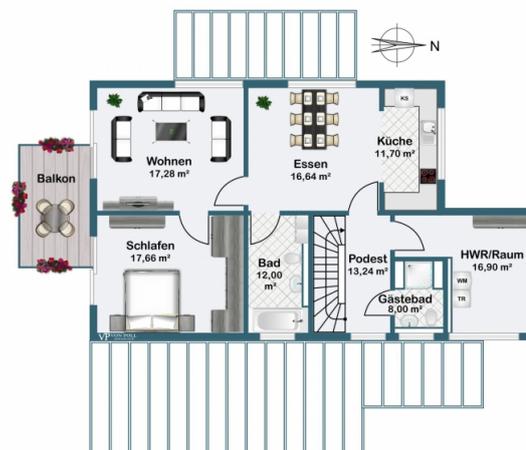
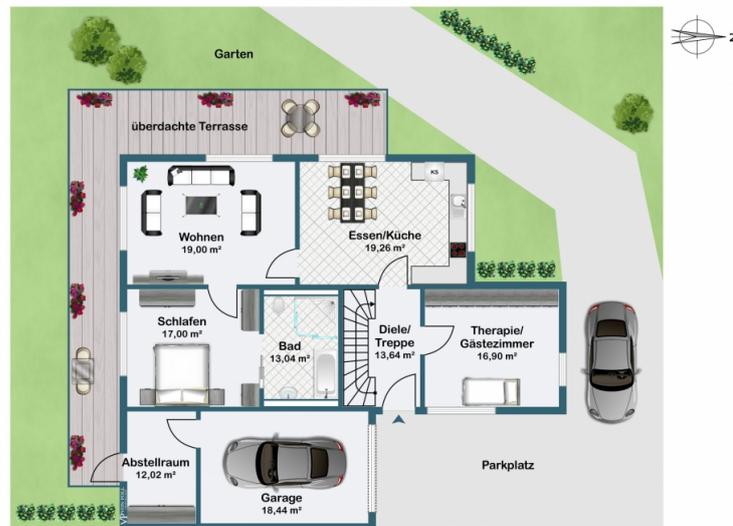
Property ID: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

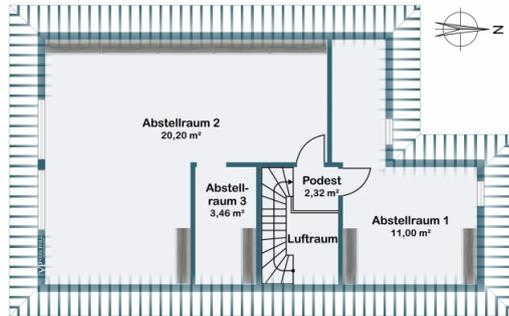
The property



Property ID: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

Floor plans





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: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

A first impression

Barrierefreies Wohnen für Jedermann! In diesem attraktivem Zweifamilienhaus welches in massiver Bauweise erstellt wurde, gibt es auf über 238 m² so viele großartige Details zu entdecken. Das Haus wird momentan als Einfamilienhaus genutzt, allerdings bietet die Immobilie ausreichend Platz für zwei Familien. Bei Bedarf kann das Haus auch als ein Mehrgenerationenhaus bewohnt werden. Die Außenanlage verfügt über einen großen eingezäunten Garten mit drei Terrassenflächen und einem frisch erbauten Swimspa. Der Garten wurde im Jahr 2020 neu angelegt und immer großzügig gepflegt und gehegt. In der Garage des Hauses befindet sich ebenfalls ein zusätzlicher Werkraum. Das Erdgeschoss des Hauses wurde behindertengerecht umgebaut und sorgt für einen barrierefreien Lebensraum. Neben extra breiten Türen im Innen- sowie Außenbereich dient ein großzügiges Badezimmer für die notwendige Zugänglichkeit und ist somit rollstuhlgeeignet. Im ehemaligen Hauswirtschaftsraum lädt eine neuwertige Sauna zum Entspannen ein. Eine ebenfalls neuwertige Infrarotsauna befindet sich im Obergeschoss des Hauses. Der großzügige Balkon im 1.OG bietet Ihnen eine großzügige Aussicht auf Rheinbrohl und den Naturpark Westerwald. Das Dachgeschoss der Immobilie wurde vom Eigentümer ausgebaut und als Fitnessstudio genutzt. Eine hochwertige Alarmanlage von Lupus mit Videoüberwachung auf Vorder-/ Rück- und Westseite sorgen für ihre Sicherheit. Das Haus verfügt im gesamten Haus über eine Fußbodenheizung und ist etagenweise steuerbar. Dank der zwei Vallox Be- und Entlüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung ist die Immobilie immer optimal belüftet. Es handelt sich hierbei um eine besondere Immobilie mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, einem großzügigen Grundstück und gehobener Ausstattung. Ein Ort an dem man sich entspannen und zur Ruhe kommen kann, ein wirklich wahres Juwel, das man unbedingt sehen muss. Wir haben Ihr Interesse geweckt?! Dann zögern Sie nicht und rufen Sie uns gerne an - wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen und Ihre Fragen persönlich zu beantworten!

Property ID: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

Details of amenities

- Alarmanlage mit Videoüberwachung der Firma Lupus
- zwei Be- und Entlüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung
- elektronisches Sektionaltor in der Garage mit zusätzl. Werkraum
- Außenbeleuchtung Vorder- und Rückseite
- Einbauküche der Firma Nolte mit hochwertigen Einbaugeräten
- Einbauküche der Firma Hofemeier mit hochwertigen Einbaugeräten
- Gartenanlage mit neu angelegtem Garten in 2020
- Infrarotsauna im Obergeschoss
- überbreite Türen im ganzen Erdgeschoss (behindertengerecht)
- Swimsa im Außenbereich mit Gegenstromanlage aus dem Jahr 2022 (optional)
- Sauna im Erdgeschoss aus dem Jahr 2022 (optional)
- Verschieferung der Dachbalken

Property ID: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

All about the location

Dieses Haus befindet sich im Neubaugebiet von Rheinbrohl, einer kleinen Ortsgemeinde mit rund 4000 Einwohnern im Landkreis Neuwied und liegt im Naturpark Westerwald zwischen Neuwied und Linz in Rheinnähe. Rheinbrohl hat dabei einiges zu bieten: die Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso mehrere Restaurants, Ärzte, sowie Grund- und weiterführende Schulen. Durch die verkehrsgünstige Lage ist Rheinbrohl vor allem für Pendler geeignet. Neuwied ist lediglich ca. 15 km entfernt, Koblenz ca. 30 km. Ebenso ist die Autobahn A 3 in nur wenige Fahrminuten erreichbar. Quelle und weitere Informationen unter: www.rheinbrohl.de <https://www.rheinbrohl.de/>

Property ID: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.11.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 84.59 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Fischer-Eick

Poststraße 23 Bad Neuenahr
E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com