

Rheinböllen

Geräumiges Einfamilienhaus mit Sanierungsbedarf

Property ID: 26347506



PURCHASE PRICE: 199.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 175 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 550 m²

Property ID: 26347506 - 55494 Rheinböllen

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26347506 - 55494 Rheinböllen

At a glance

Property ID	26347506	Purchase Price	199.000 EUR
Living Space	ca. 175 m²	House	Single-family house / Detached house
Rooms	7	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Year of construction	1968		

Property ID: 26347506 - 55494 Rheinböllen

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	13.05.2036	Final Energy Demand	245.00 kWh/m²a
		Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	1968

Property ID: 26347506 - 55494 Rheinböllen

A first impression

Dieses großzügig geschnittene Einfamilienhaus bietet auf mehreren Ebenen reichlich Raumpotenzial für Selbstausbauer und handwerklich versierte Käufer. Im Erdgeschoss finden sich ein wohnlich eingerichtetes Wohnzimmer sowie ein bereits modernisierter Flurbereich mit Schwebetürenschränk, während ein größeres Zimmer noch im Originalzustand mit Teppichboden auf eine Renovierung wartet. Der ausbaufähige Dachboden unter der sichtbaren Sparrenkonstruktion sowie der weitläufige Kellerbereich – mit Heizraum, mehreren Vorratsräumen und einer urigen,holzvertäfelten Bar-Ecke im Kellergeschoss – bieten zusätzliche Nutzfläche für Hobbyraum, Werkstatt oder Stauraum. Die Bausubstanz ist solide, ein zeitgemäßer Innenausbau sowie eine Modernisierung der Heizungsanlage stehen jedoch an. Rheinböllen liegt verkehrsgünstig im Rhein-Hunsrück-Kreis an der A61, umgeben von Wäldern und dem nahen Soonwald, mit guter Infrastruktur und Anbindung an Bingen sowie Simmern. Ein spannendes Objekt für Käufer mit Sanierungsambitionen und Sinn für Potenzial.

Property ID: 26347506 - 55494 Rheinböllen

All about the location

Rheinböllen, eingebettet im Herzen von Rheinland-Pfalz, besticht durch seine ausgewogene Mischung aus ländlicher Ruhe und solider Infrastruktur. Die Stadt bietet Familien ein sicheres und harmonisches Umfeld mit einer stabilen Gemeinschaft und einer überschaubaren, familienorientierten Bevölkerung. Die moderaten Immobilienpreise ermöglichen es, ein behagliches Zuhause in einer Region mit guter Grundversorgung und verlässlichen Verkehrsverbindungen zu schaffen. Die Nähe zu regionalen Zentren ergänzt das Angebot und sorgt für eine ausgewogene Work-Life-Balance, die gerade Familien zugutekommt.

Die familienfreundliche Atmosphäre Rheinböllens zeigt sich besonders in der hervorragenden Erreichbarkeit von Bildungseinrichtungen und Freizeitangeboten. In nur wenigen Gehminuten befinden sich mehrere Grundschulen und Kindergärten, die eine liebevolle und qualifizierte Betreuung der Jüngsten gewährleisten. Auch weiterführende Schulen sind bequem in weniger als zehn Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag für Familien entspannt und sicher gestaltet. Die Nähe zu Bushaltestellen wie der Haltestelle „Rheinböllen Grundschule“ (ca. 3 Minuten Fußweg) bietet zusätzliche Mobilität und erleichtert die Anbindung an das Umland.

Für das Wohlbefinden der ganzen Familie sorgen zahlreiche medizinische Einrichtungen in unmittelbarer Nähe, darunter eine Gemeinschaftspraxis und Apotheken, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Diese kurze Distanz garantiert schnelle und unkomplizierte Versorgung in allen Lebenslagen. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, die fußläufig erreichbar sind und den täglichen Bedarf bequem abdecken. Kulinarisch verwöhnt die Stadt mit einer Auswahl an Restaurants und Cafés, die zu entspannten Familienausflügen einladen.

Das Freizeitangebot in Rheinböllen rundet das familienfreundliche Gesamtbild ab: Sportanlagen, Spielplätze und der idyllische Goethepark sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten Raum für Bewegung, Erholung und gemeinsames Erleben. Das nahe Kulturhaus bereichert das Leben mit kulturellen Veranstaltungen und fördert das Gemeinschaftsgefühl.

Für Familien, die Wert auf Sicherheit, eine starke Gemeinschaft und eine ausgewogene Infrastruktur legen, ist Rheinböllen ein idealer Wohnort. Hier verbinden sich Geborgenheit und Lebensqualität zu einem Zuhause, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

Property ID: 26347506 - 55494 Rheinböllen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Maximilian Heyden

Kirchstraße 2, 56288 Kastellaun

Tel.: +49 6762 - 90 42 237

E-Mail: hunsrueck@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com