

Rheinbrohl

## Acogedor bungalow con un hermoso jardín y garaje en una zona tranquila.

Número de propiedad: 23325005

VERKAUFT



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

PRECIO DE COMPRA: 479.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 125 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 539 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23325005 - 56598 Rheinbrohl

- 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: 23325005 - 56598 Rheinbrohl

## De un vistazo

Número de propiedad	23325005
Superficie habitable	ca. 125 m²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	3.5
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	2006
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	479.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 23 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea

Número de propiedad: 23325005 - 56598 Rheinbrohl

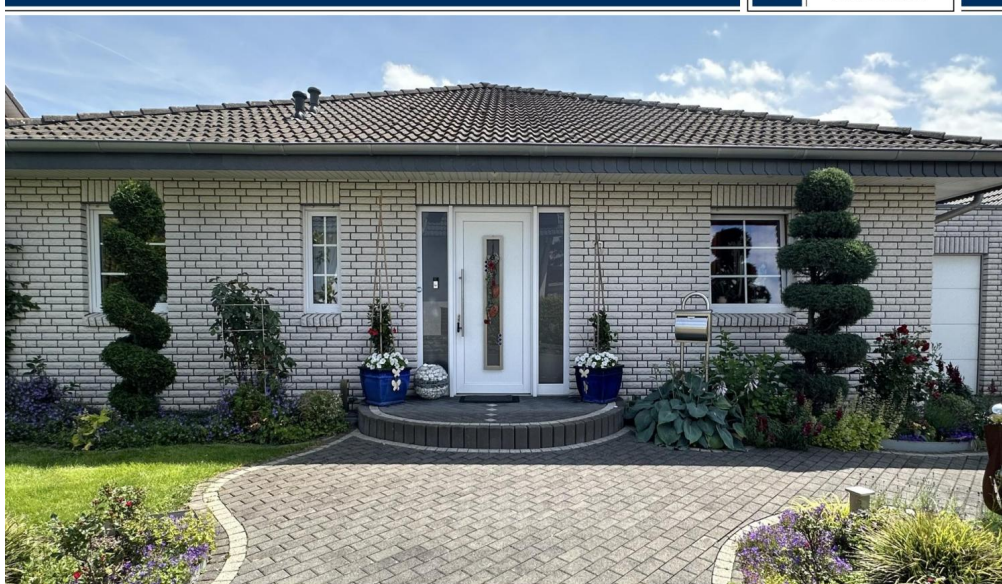
## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	107.17 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	19.04.2033	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2007



Número de propiedad: 23325005 - 56598 Rheinbrohl

## La propiedad



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





Número de propiedad: 23325005 - 56598 Rheinbrohl

## La propiedad





Número de propiedad: 23325005 - 56598 Rheinbrohl

## La propiedad





Número de propiedad: 23325005 - 56598 Rheinbrohl

## La propiedad





Número de propiedad: 23325005 - 56598 Rheinbrohl

## La propiedad



Número de propiedad: 23325005 - 56598 Rheinbrohl

## La propiedad





Número de propiedad: 23325005 - 56598 Rheinbrohl

## La propiedad



Número de propiedad: 23325005 - 56598 Rheinbrohl

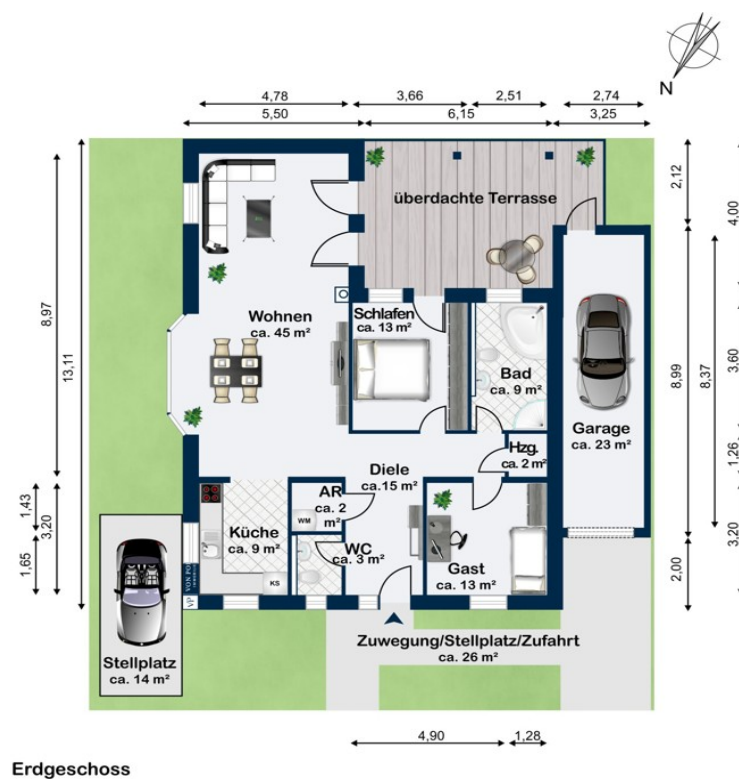
## La propiedad





Número de propiedad: 23325005 - 56598 Rheinbrohl

## Planos de planta



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: 23325005 - 56598 Rheinbrohl

## Una primera impresión

Dieser sehr gepflegter, barrierefreier Bungalow aus dem Baujahr 2006 bietet seinen zukünftigen Eigentümern ca. 125m<sup>2</sup> barrierefreie Wohnfläche und steht inmitten einem ca. 539m<sup>2</sup> großen Gartenparadies in begehrter Wohnlage von Rheinbrohl.

Schon der wunderschön angelegte Vorgarten heißt Bewohner und Besucher herzlich willkommen. Ihren PKW stellen Sie einfach in der angrenzenden Garage ab.

Über den Eingangsbereich gelangt man in die offene Küche und den großzügigen Wohn-Essbereich. Der gemütliche Essplatz im Erker und der angrenzende Wohnbereich mit dem schönen Kaminofen wird sicher der Lieblingsplatz in den kuscheligen Monaten. Ansonsten wird man ohnehin jede freie Minute in dem wunderschönen Garten verbringen. Für jedes Wetter findet sich hier ein schönes Plätzchen: Entweder auf der überdachten Terrasse, auf dem freien Sonnenplatz oder in dem herrlichen Pavillon. Lassen Sie zukünftig andere in den Urlaub fliegen – Sie haben die Palme im eigenen Garten, die Ihnen das ganze Jahr Urlaub im eigenen Zuhause beschert.

In der rechten Haushälfte befinden sich zwei Schlafzimmer und ein großzügiges Duschbad mit Eckbadewanne. Ein Gäste-WC, ein Technikraum und ein praktischer Abstellraum runden das Angebot ab.

Das Haus wird per Fußbodenheizung durch eine Gaszentralheizung beheizt.

Zögern Sie nicht und vereinbaren am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin, um dieses Paradies kennen zu lernen und vielleicht bald Ihr Eigen zu nennen.



Número de propiedad: 23325005 - 56598 Rheinbrohl

## Detalles de los servicios

- Fußbodenheizung
- Kaminofen
- Gaszentralheizung
- alles auf einer Ebene
- schön angelegter Garten
- Garage am Haus
- offener Wohn-Essbereich mit großzügiger Küche
- sehr gepflegt
- Bad mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC
- Ruhiges Wohngebiet
- großer Speicher

Número de propiedad: 23325005 - 56598 Rheinbrohl

## Todo sobre la ubicación

Rheinbrohl liegt am rechten Rheinufer zwischen den Städten Neuwied und Linz/Rh im nördlichen Rheinland-Pfalz und gehört mit seinen 4000 Einwohnern zur Verbandsgemeinde Bad Hönningen.

Rheinbrohl ist als staatlich anerkannter Fremdenverkehrs- und Weinort im Naturpark Rhein-Westerwald Ausgangspunkt insbesondere für zahlreiche Wandermöglichkeiten mit unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden. Bereits die Römer waren von dieser hervorragenden Lage überzeugt. Im Jahr 2005 wurde der obergermanisch-rätische Limes, der in dem Ort seinen Anfang hat, von der UNESCO zum Weltkulturerbe ernannt.

Sie erreichen Rheinbrohl über die rechtsrheinische Bundesstraße 42, die Regionalbahn 27 Koblenz – Köln - Mönchengladbach und die Busverbindung Koblenz – Linz/Rh des Verkehrsverbundes Rhein Mosel (VRM). Mit der Fähre sind Sie schnell auf der anderen Rheinseite mit Bad Breisig, Andernach und Remagen und im weiteren Verlauf Bonn, Köln und Koblenz.

Número de propiedad: 23325005 - 56598 Rheinbrohl

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.4.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 107.17 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 23325005 - 56598 Rheinbrohl

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)