

Reichenberg

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

CODE DU BIEN: 26072003



PRIX D'ACHAT: 245.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 166 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 553 m²

CODE DU BIEN: 26072003 - 56357 Reichenberg

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26072003 - 56357 Reichenberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26072003
Surface habitable	ca. 166 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1978
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	245.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 84 m²
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26072003 - 56357 Reichenberg

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	02.06.2036
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	375.50 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 26072003 - 56357 Reichenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26072003 - 56357 Reichenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26072003 - 56357 Reichenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26072003 - 56357 Reichenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26072003 - 56357 Reichenberg

La propriété



❖ KI-basiertes Bild

CODE DU BIEN: 26072003 - 56357 Reichenberg

La propriété



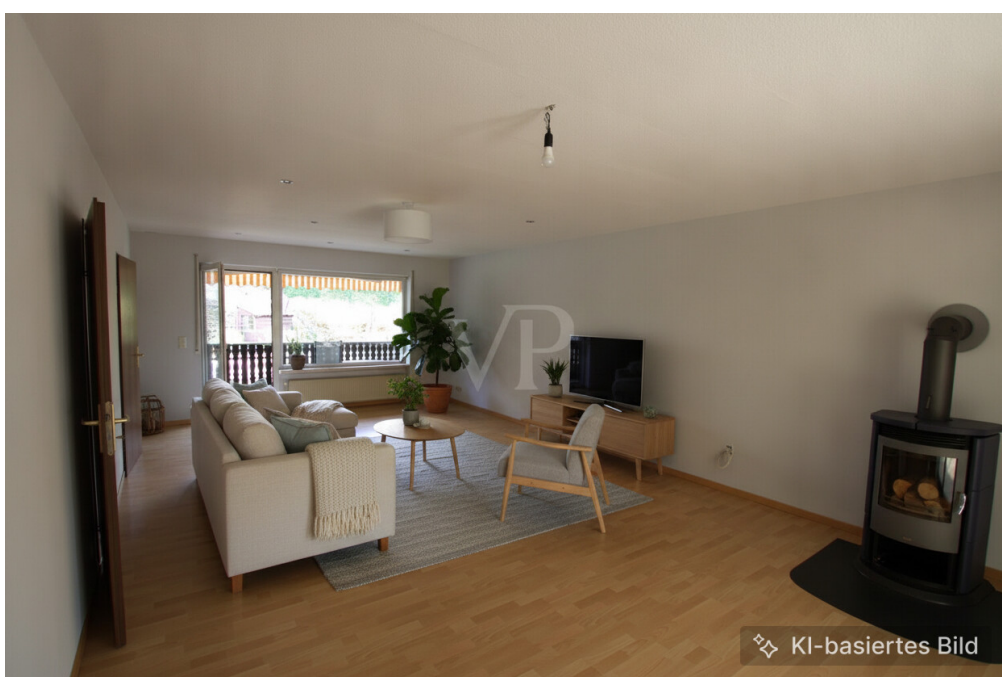
CODE DU BIEN: 26072003 - 56357 Reichenberg

La propriété



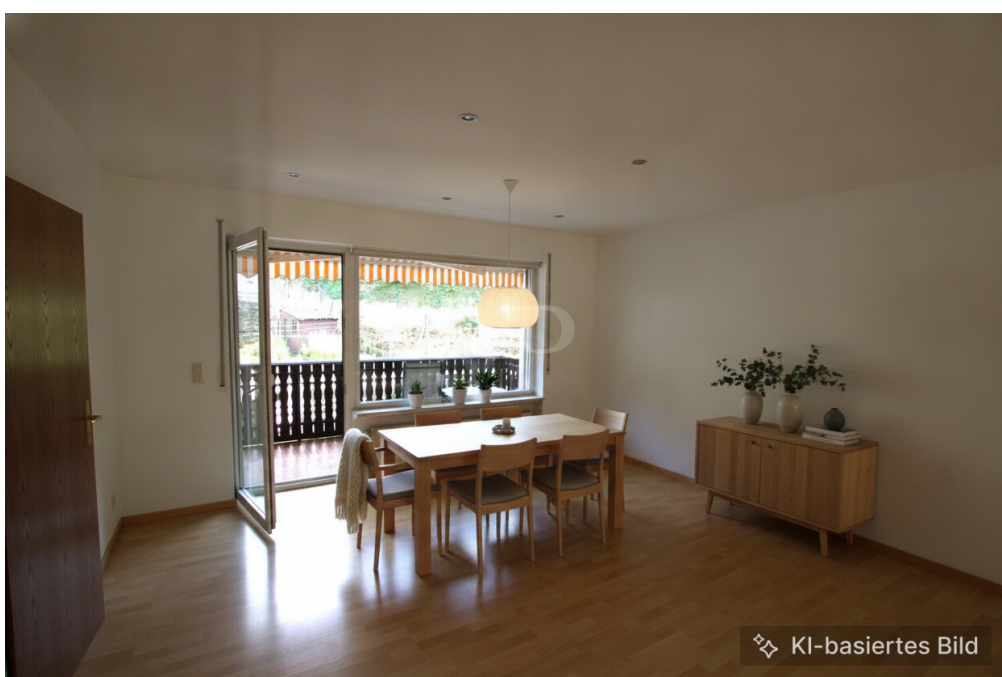
CODE DU BIEN: 26072003 - 56357 Reichenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26072003 - 56357 Reichenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26072003 - 56357 Reichenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26072003 - 56357 Reichenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26072003 - 56357 Reichenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26072003 - 56357 Reichenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26072003 - 56357 Reichenberg

La propriété



KI-basiertes Bild

CODE DU BIEN: 26072003 - 56357 Reichenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26072003 - 56357 Reichenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26072003 - 56357 Reichenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26072003 - 56357 Reichenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26072003 - 56357 Reichenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26072003 - 56357 Reichenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26072003 - 56357 Reichenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26072003 - 56357 Reichenberg

La propriété

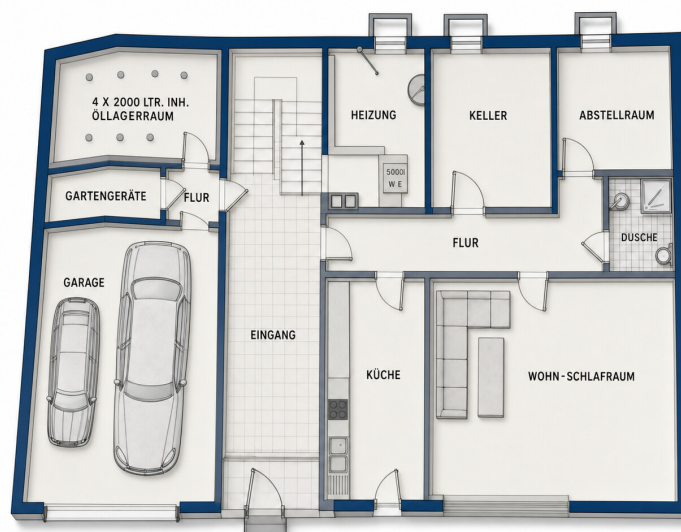


CODE DU BIEN: 26072003 - 56357 Reichenberg

Plans d'étage



KI-basiertes Bild



KI-basiertes Bild

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26072003 - 56357 Reichenberg

Une première 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!

CODE DU BIEN: 26072003 - 56357 Reichenberg

Détails des commodités

- 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)

CODE DU BIEN: 26072003 - 56357 Reichenberg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26072003 - 56357 Reichenberg

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26072003 - 56357 Reichenberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Katharina Lichtenberg-Weck

Rheingauer Straße 38, 65343 Eltville

Tel.: +49 6123 - 79 317 0

E-Mail: rheingau@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com