

Rheinböllen

Geräumiges Einfamilienhaus mit Sanierungsbedarf

CODE DU BIEN: 26347506



PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 175 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 550 m²

CODE DU BIEN: 26347506 - 55494 Rheinböllen

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26347506 - 55494 Rheinböllen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26347506
Surface habitable	ca. 175 m²
Pièces	7
Année de construction	1968

Prix d'achat	199.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

CODE DU BIEN: 26347506 - 55494 Rheinböllen

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	13.05.2036	Consommation d'énergie	245.00 kWh/m²a
		Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	1968

CODE DU BIEN: 26347506 - 55494 Rheinböllen

Une première 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.

CODE DU BIEN: 26347506 - 55494 Rheinböllen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26347506 - 55494 Rheinböllen

Contact

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

Maximilian Heyden

Kirchstraße 2, 56288 Kastellaun

Tel.: +49 6762 - 90 42 237

E-Mail: hunsrueck@von-poll.com

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

www.von-poll.com