

Rheinbrohl – Rheinbrohl

Barrierefreies Zweifamilienhaus in bester Lage

???????? ??: 23325004



www.von-poll.com

???? ??: 669.000 EUR • ??: ca. 238 m² • ??: 8 • ??: 672 m²

??????? ???????: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

?? ??? ??????

???????? ?????????	23325004
???????????	ca. 238 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	8
????????????? ??? ?????????	3
?????????	3
????? ?????????????	2007
????? ?????????????	2 x ????????????? ????? ?????????????, 1 x ????????

????? ???????	669.000 EUR
?????	
???????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
????? ??????????????	2022
????????? ?????????????	???????
????????????????????	ca. 0 m²
?????	
???????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ?????, ???????????????? ????????, ?????????

??????? ???????: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	GAS	???????	84.59 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	30.11.2028	????????????? ?????????????	
????? ???????????	??????	?????????? ????????????? ??????????	C

???????? ??: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

?? ????????



???????? ?????????: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

?? ?????????



???????? ??????????: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

?? ?????????



???????? ?????: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

?? ???????



???????? ?????????: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

?? ?????????



???????? ?????????: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

?? ?????????



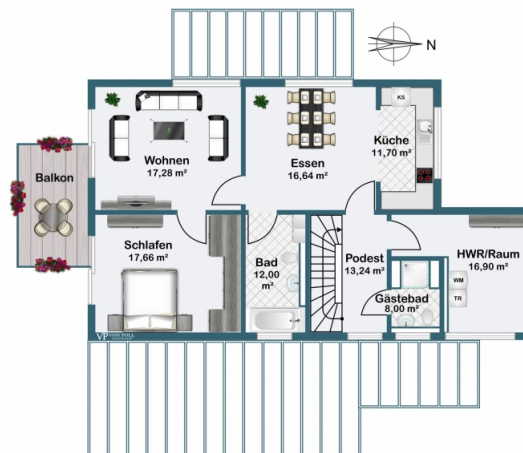
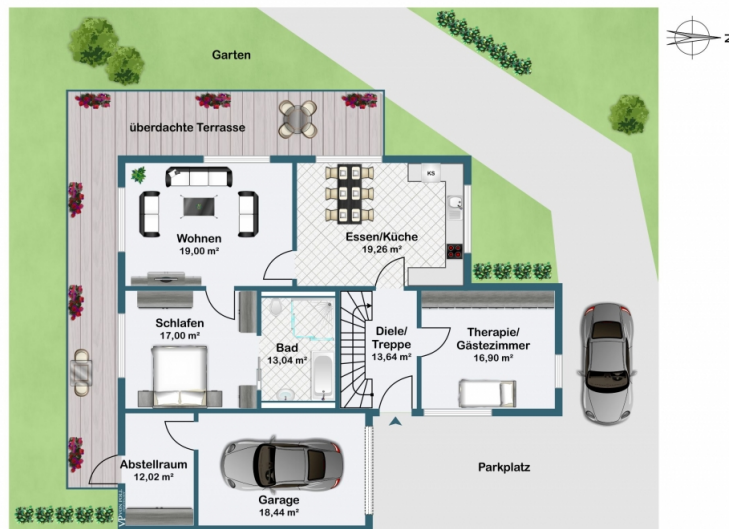
??????? ???????: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

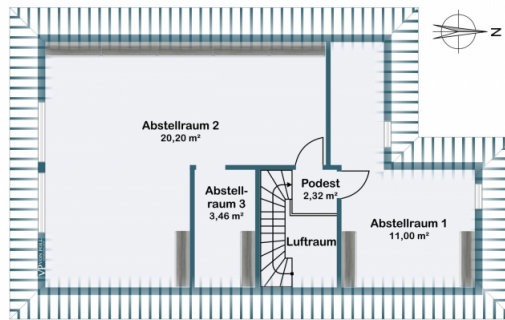
?? ????????



??????? ?????????: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

??? ?????? ?????????

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!

??????? ???????: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

??????????????? ??? ?????????

- 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

??????? ???????: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

??? ??? ??? ???????????

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/>

??????? ???????: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

????? ?????????????

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.

??????? ???????: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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