

Rheinbrohl – Rheinbrohl

Barrierefreies Zweifamilienhaus in bester Lage

Número da propriedade: 23325004



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 669.000 EUR • ÁREA: ca. 238 m² • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 672 m²

Número da propriedade: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

Numa vista geral

Número da propriedade	23325004
Área	ca. 238 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	8
Quartos	3
Casas de banho	3
Ano de construção	2007
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	669.000 EUR
Natureza	
Comissão para arrendatários	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernização / Reciclagem	2022
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	GAS
Certificado Energético válido até	30.11.2028
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	84.59 kWh/m²a
Classificação energética	C

Número da propriedade: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

O imóvel



Número da propriedade: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

O imóvel



Número da propriedade: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

O imóvel



Número da propriedade: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

O imóvel



Número da propriedade: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

O imóvel



Número da propriedade: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

O imóvel



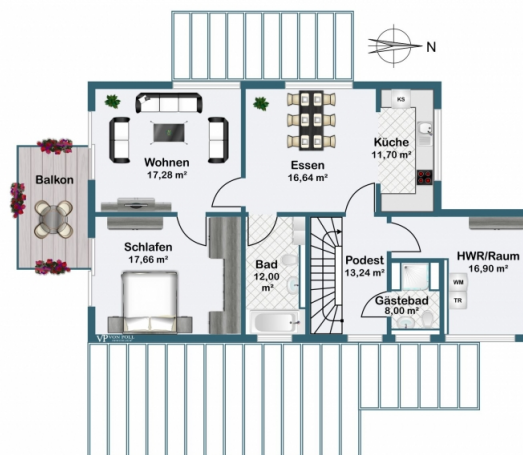
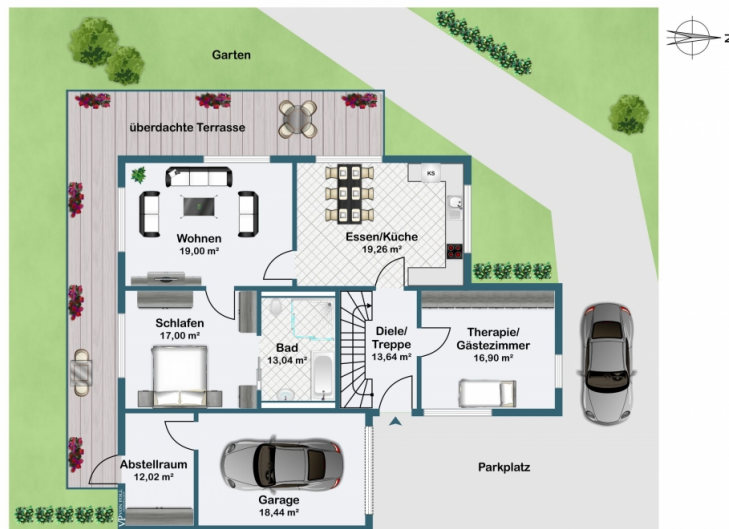
Número da propriedade: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

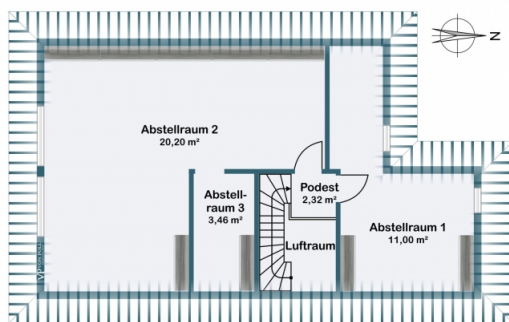
O imóvel



Número da propriedade: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

Tudo sobre a localização

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/>

Número da propriedade: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

Outras informações

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.

Número da propriedade: 23325004 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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