

Rheinböllen

Geräumiges Einfamilienhaus mit Sanierungsbedarf

Número da propriedade: 26347506



PREÇO DE COMPRA: 199.000 EUR • ÁREA: ca. 175 m² • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 550 m²

Número da propriedade: 26347506 - 55494 Rheinböllen

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26347506 - 55494 Rheinböllen

Numa vista geral

Número da propriedade	26347506	Preço de compra	199.000 EUR
Área	ca. 175 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	7	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ano de construção	1968		

Número da propriedade: 26347506 - 55494 Rheinböllen

Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	13.05.2036	Procura final de energia	245.00 kWh/m ² a
		Classificação energética	G
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1968

Número da propriedade: 26347506 - 55494 Rheinböllen

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26347506 - 55494 Rheinböllen

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26347506 - 55494 Rheinböllen

Pessoa de contacto

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

Maximilian Heyden

Kirchstraße 2, 56288 Kastellaun

Tel.: +49 6762 - 90 42 237

E-Mail: hunsrueck@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com