

Exposé

Einfamilienhaus in Rheinbach

Charmantes Einfamilienhaus mit historischem Flair und großem Garten!



Objekt-Nr. OM-296599

Einfamilienhaus

Verkauf: **340.000 €**

53359 Rheinbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1929	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	799,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	154,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dem charmanten freistehenden Einfamilienhaus in Rheinbach, Ortsteil Flerzheim, handelt es sich um ein familiäres Wohnhaus, das im Jahr 1929 erbaut wurde und in seiner Geschichte leicht umgebaut und renoviert bzw. modernisiert wurde. Zuletzt wurde im Jahr 2020 die angrenzende Scheune in das Wohnhaus integriert. Dabei wurde immer darauf geachtet, dass das ursprüngliche Flair erhalten bleibt. Aktuell stehen insgesamt 154 qm Wohnfläche auf zwei Etagen zur Verfügung. Die Grundstücksgröße beträgt 799 qm und ist zu etwa einem Drittel bebaut.

Das Domizil hat eine durchdachte und großzügige Raumaufteilung: der Eingangsbereich der integrierten Scheune führt Sie in einen großzügigen bisher als Wohnzimmer genutzten Raum, der zu einem beheizbaren Wintergarten und auch zum Haupthaus überleitet. In diesem befinden sich parterre eine neu gestaltete moderne Einbauküche, ein Ess- bzw. Wohnzimmer mit gemütlichem Kaminofen und ein Gäste-WC. Über einen Flur und eine schöne echte Holzterrasse gelangen Sie in die 1. Etage mit einem 2018 sanierten Tageslichtbad und Schlafzimmer. Eine weitere Holzterrasse führt in ein großzügig ausgebaut helles Dachgeschoss mit sichtbaren Balken und Parkettboden.

Das Dachgeschoß der Scheune bietet zusätzliches Ausbaupotenzial, z.B. als Galerie.

Das Haupthaus ist vollständig unterkellert. Im beheizten und gefliesten Keller befindet sich der Heizungsraum, eine Waschküche und ein Lagerraum.

Ein Wasserschaden im Keller wurde fachmännisch behoben und zeugt von der sorgfältigen Pflege, die dieses Haus erfahren hat.

Die Fenster, größtenteils aus dem Jahr 2018, sind mit Zweifachverglasung und Schallschutz ausgestattet, sorgen für Ruhe und verbessern die Energieeffizienz.

Die Wärmeversorgung gewährleistet eine Gasheizung aus dem Jahr 2003 und ein moderner Warmwasserboiler, der im Jahr 2016 in Betrieb genommen wurde.

Das Walmdach des Haupthauses wurde im Jahre 2007 saniert und gedämmt.

Im Außenbereich erwartet Sie ein liebevoll angelegter und gepflegter Garten mit kleinem Obstbaumbestand. Zwei neu angelegte Terrassen bieten zusammen etwa 55 m² Freifläche für Zeit im Freien. Ein neu errichteter Zaun garantiert Privatsphäre und Sicherheit. Der Garten bietet viel Platz für Gestaltungsmöglichkeiten, verfügt ferner über ein Gartenhaus, zwei angrenzende Regenauffangtonnen mit einem Fassungsvermögen von jeweils 1000 Liter und mehrere Außenwasseranschlüsse.

Ein Carport, eine kleine Werkstatt sowie eine weitere kleine Scheune runden die Infrastruktur ab.

Das Haupthaus ist teilaußengedämmt. Vor dem Haupthaus befindet sich ein mit Steinen ausgelegter Vorgarten sowie zwei neu gepflasterte Außenstellplätze.

Das Haus befindet sich in einem überaus gepflegten Zustand; allerdings fehlt sicher noch der letzte Schliff.

Insgesamt bietet diese außergewöhnliche Immobilie eine gute Verbindung von Flair, Charakter, Geschichte und modernen Annehmlichkeiten.

Wir laden Sie ein, die Geschichte dieses Hauses fortzuschreiben.

Ausstattung

Allgemein:

- * Historisches Einfamilienhaus aus dem Jahr 1929
- * Letzte Erweiterung und Modernisierung: umgebaute Scheune aus dem Jahr 2020 mit Wohnflächenerweiterung
- * Grundstücksgröße 799qm, davon ca 1/3 bebaut

* Dach Haupthaus: 2007 erneuert und gedämmt

Innenbereich:

* Ca 154qm Wohnfläche

* Erneuerte Elektrik und Ausstattung mit FI Schalter

* Neue und moderne Einbauküche

* Tageslichtbad (saniert 2018), Gäste WC

* Schallschutzfenster/Zweifachverglasung, größtenteils aus 2018

* Decken: Betondecken und wärmeisolierende Holzdecken

* Beheizbarer Wintergarten

* Fußböden: Gefliestes Kellergeschoss, Fliesen, Laminat, Parkett im Dachgeschoss

* Fachmännisch behobener Wasserschaden im Keller, umsichtige Instandhaltung

* Kaminofen im Wohnzimmer, Fußbodenheizung ehemalige Scheune (jetzt Wohnzimmer), Gasheizung (2003), Warmwasserboiler (2016)

Außenbereich:

* 2 Parkplätze, Carport und mögliche Garage

* Großzügiger Garten, zwei neu angelegte Terrassen, neuer Zaun, Außenwasseranschlüsse, Regenauffangtonnen

* Zusätzliche Infrastruktur: Kleine Werkstatt, Carport, zusätzlich nutzbare Scheune, Gartenhaus

Weiteres Ausbaupotenzial:

* Dachboden über der Tenne

* Zusätzliche Scheune

* Das Grundstück bietet aufgrund seiner Größe auch durchaus weiteres Neubau-/ Ausbaupotenzial!

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Flerzheim ist ein beliebter Stadtteil von Rheinbach mit sehr guter Lebens- und Wohnqualität, KiTa, Grundschule und regem Vereinsleben. Weiterführende Schulen, Geschäfte, Einkaufsmöglichkeiten, Sportmöglichkeiten uvm finden sich in den jeweils 4 km entfernten Städten Meckenheim und Rheinbach. Öffentliche Verkehrsmittel sowie ein gutes Straßennetz garantieren die Anbindung dorthin.

Rheinbach - und damit Flerzheim - liegen verkehrstechnisch äußerst günstig im Dreieck Bonn - Köln - Bad Neuenahr. Über die nahegelegenen Anschlüsse Meckenheim (A565) und Rheinbach (A61) sind Sie schnell im überregionalen Straßennetz. Bahnverbindungen gehen ab Rheinbach bzw. Meckenheim.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	159,73 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Rückansicht

Exposé - Galerie



Umgebaute Scheune



Neue moderne Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Tageslichtbad

Exposé - Galerie



Holztreppe in die erste Etage



Außenansicht mit Stellplätzen

Exposé - Galerie



Gartenhaus



Teilblick Garten

Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer mit Kaminofen



Dachgeschoss