

Exposé

Zweifamilienhaus in Rheinbach

Provisionsfrei !! Zweifamilienhaus - großer Garten - TOP-Lage



Objekt-Nr. **OM-322864**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **515.000 €**

53359 Rheinbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	639,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	8
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	220,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	90,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Haus bietet 2 gleichwertige Wohnungen mit jeweils rd. 90 qm².

Zusätzlich bietet das ausgebautе Dachgeschoss mit 40 qm² weiteren Wohnraum und bietet ein Duschbad.

Es ist somit ideal als Mehrgenerationenhaus oder als Renditeobjekt geeignet.

Das 1te OG und das DG ist aktuell vermietet mit einer monatlichen Nettokaltmiete von 1.150,00 €

EG: 4 Zimmerwohnung mit Duschbad, Einbauküche inkl. Elektrogeräte und überdachter Terrasse und einem kleinem separaten Garten vom Hauptgarten.

Durch das lichtdurchflutete Treppenhaus gelangt man zur gleich großen Wohnung im 1ten OG: 4 Zimmer mit Vollbad, Einbauküche inkl. Elektrogeräte und großem Balkon

2te OG: 2 Zimmer mit einem großem Zwischenraum und Duschbad

Im Keller gibt es mit 3 Räumen genügend Abstellraum, daneben gibt es einen separaten Raum für Waschmaschinen und einen weiteren Raum mit der Gas-Brennwertheizung aus 2021. Es gibt hier einen Ausgang in den Garten um bspw. direkt die Wäsche aufhängen zu können oder während einer Gartenparty die Extratoilette im Keller zu nutzen ohne durch das Haupttreppenhaus gehen zu müssen.

Sonstiges:

Kein Modernisierungsstau:

2011 - Dacheindeckung und Dachisolierung

2021 - Gasbrennwertheizung

2023 - Elektromodernisierung

- teils elektrische Rolläden
- großer Garten mit Terrasse und Gartenhaus
- Einzelgarage und 2 Stellplätze auf dem Grundstück

Wir freuen uns in das Haus zeigen zu können.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler und beliebter Lage von Rheinbach, nur wenige Meter vom Stadtpark, dem Wald und den Feldern entfernt.

Eckdaten zu Rheinbach:

- der Stadtkern, der zum Einkaufen und Verweilen einlädt, ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen
- mittelalterliches Stadtbild

- attraktive Innenstadt
- zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Fachgeschäfte und eine abwechslungsreiche Gastronomie
- reichhaltiges Angebot an Ärzten
- zahlreiche Kindergärten, zwei Grundschulen sowie alle weiterführenden Schulen (zwei Gymnasien und eine Gesamtschule) bis hin zu einer Fachhochschule
- Bus- und Zugverbindungen
- nahegelegene Autobahnanschlüsse A565 und A61
- Bonn: ca. 15 Minuten
- Köln: ca. 35 Minuten
- Koblenz: ca. 40 Minuten
- Flughafen Köln/Bonn: ca. 40 km

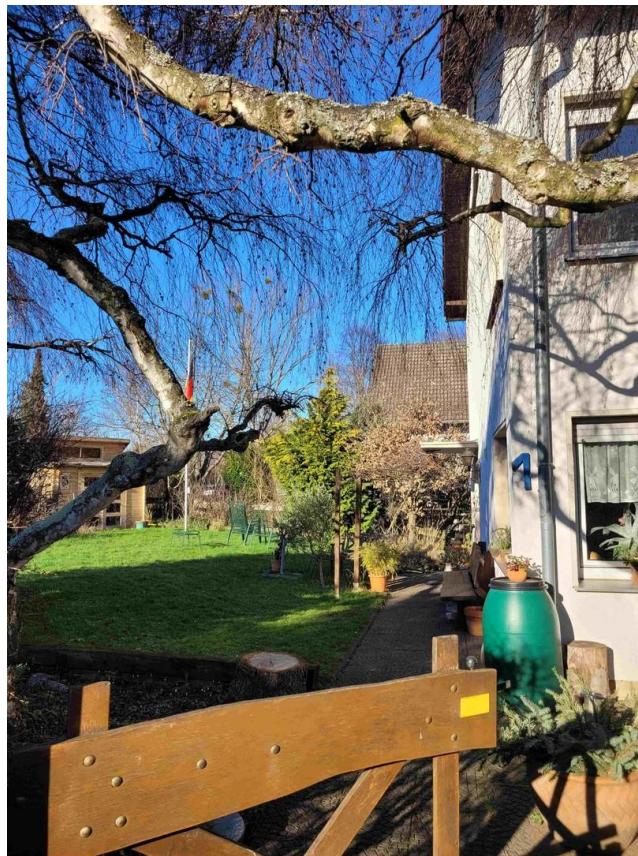
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	194,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



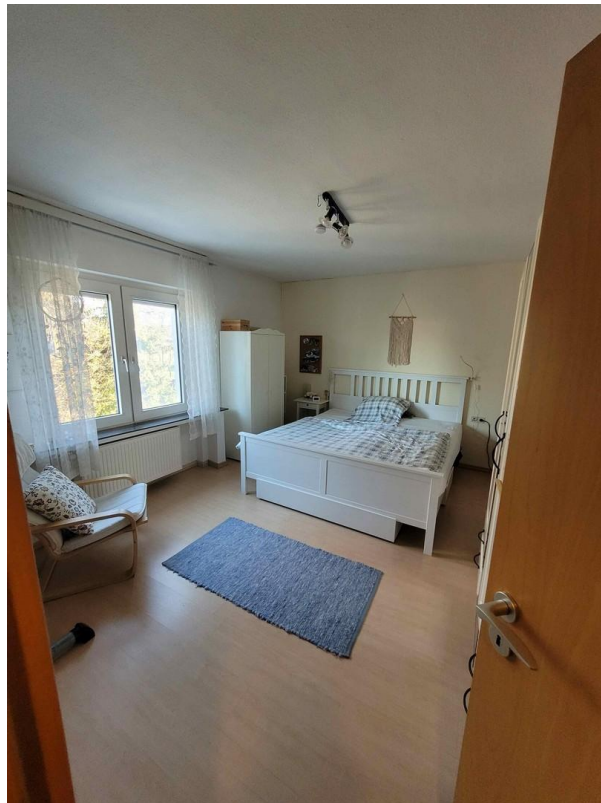
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



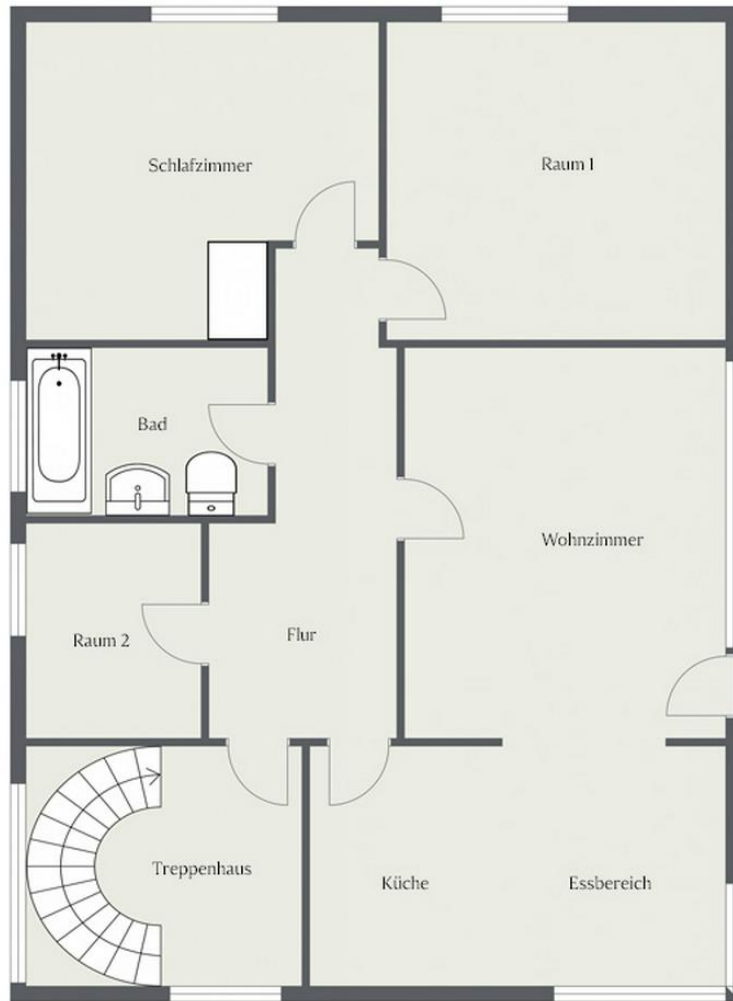
Exposé - Anhänge

1.



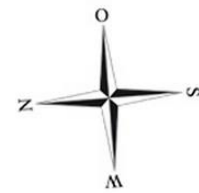
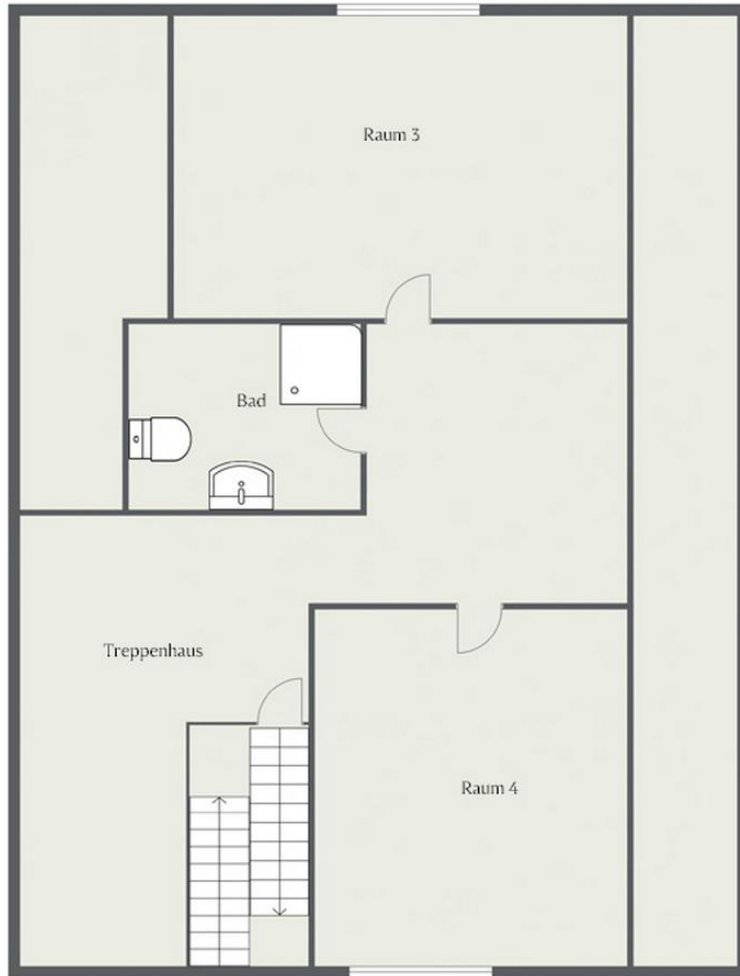
Grundriss Erdgeschoss

Grundriss

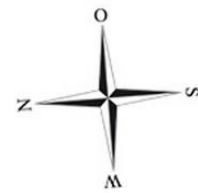
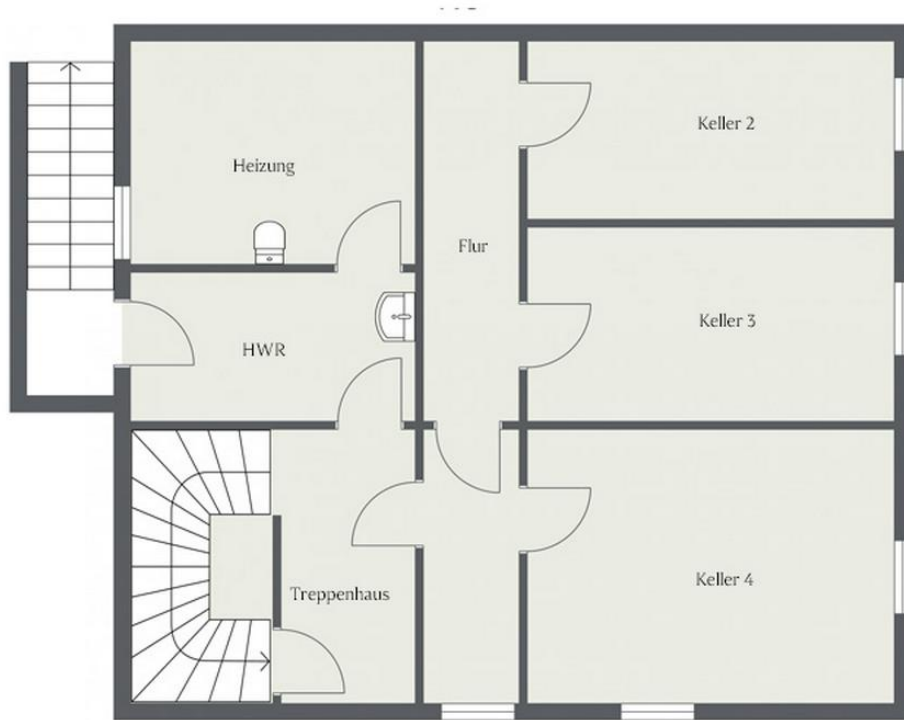


Grundriss Obergeschoss

Grundriss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Kellergeschoss