

# Exposé

## Maisonette in Unkel

**Rheinblick, Luxuswohnung Haus in Haus, Neubau,  
Wärmepumpe, Küche, energieeffizient**



Objekt-Nr. **OM-328915**

**Maisonette**

Verkauf: **785.000 €**

Auf dem Rheinbüschel 18  
53572 Unkel  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	166,80 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Strom	Stellplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	2.490 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung:

Haus in Haus Luxus Maisonett Wohnung mit eigenem Eingang und innenliegendem Treppenhaus mit hochwertigen Naturstein.

Alle Fussböden hochwertigst gefliest, Fussbodenheizung, eigene Wärmepumpe incl. vorbereiteter Solarbetrieb.

2 Parkplätze a 15000 Euro zzgl.

Erdgeschoss:

Eigene Eingangstüre, grosszügiger Eingangsbereich mit Garderobe,

Gäste WC,

grosses Wohnzimmer mit Rheinblick, offene Marquardt Küche mit Rheinblick,

überdachte Terrasse für ideales Outdoor Living mit eigenem Gartenanteil, Arbeitszimmer.

Untergeschoss :

1 Schlaf bzw. 2 Kinder/Gästezimmer.

2 großzügige Kinderzimmer inklusive Kinderbad s

1 Schlafzimmer mit Badezimmer, Badewanne und Dusche sowie einem integrierten grossen Ankleidezimmer.

Innenliegender Keller mit eigener Energieversorgung und Stromverteilung. Alle Räume mit EDV Kabel ausgestattet.

## Ausstattung

Hochwertige Innenausstattung,

alle Räume mit grossen Fliesen verbaut, Fussbodenheizung,

hochwertige Innen Türen,

hochwertige Badezimmerausstattung, eigene Wärmepumpe,

Solarbetrieb vorgesehen,

Energie Plus Haus mit äusserst geringem Energiebedarf,

Marquardt Küche mit allen Elektrogeräten und Naturstein Arbeitsplatte,

Räume mit EDV Kabel,

W Lan Router mit Netzwerk im Versorgungsraum.

Beschattungssysteme aus Aluminium als Raffstore

große Rheinblickterasse

Zugang direkt zum Rheinweg

Hebe Schiebefenster

beste Energieklasse

Integrierter Keller und Waschkeller

Eigenes Heizsystem

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Objektbeschreibung

In absoluter Bestlage am Rhein gerade jetzt fertig gestellter hochwertiger Neubau mit insgesamt vier Wohnungen. Direkt an der Unkel Rheinpromenade gelegen, verfügt diese Erdgeschosswohnung über fünf Zimmer, eine offene Küche und eine 24m große West-Terrasse mit Rheinblick in Südlage.

Ausstattung:

- direkter Zugang zur Rheinpromenade
- Rheinblick aus dem Wohn-/Esszimmer
- Garten bis zur Rheinpromenade
- Fensterbänke in Naturstein
- Balkongeländer in Glas
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Video-Gegensprechanlage
- elektrische Rollos. ...

## Lage

Absolute Südlage mit Blick auf die Schlösser und Burgen.

Rundum Sonnenlage und direkter Rheinblick.

Das Haus befindet an einer der besten Adressen der „Künstlerstadt“ Unkel am Rhein. Die Nachbarschaft ist durch große, freistehende Einfamilienhäuser mit großen Gärten direkt am Rhein geprägt.

Die Straße selbst ist nur wenig und durch Anwohner befahren.

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Nähe im kleinen Gewerbegebiet „Vorteilcenter Unkel“. Auch Bad Honnef ist nur ein paar Minuten entfernt und durch die B42 sowie die gute Anbindung an die A3 gelangen Sie ebenso schnell nach Bonn, Köln

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,76 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



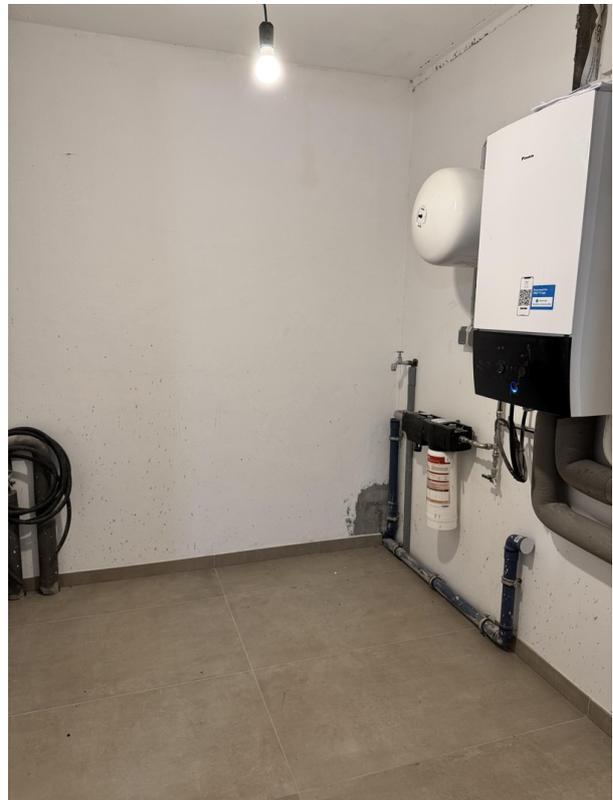
# Exposé - Galerie



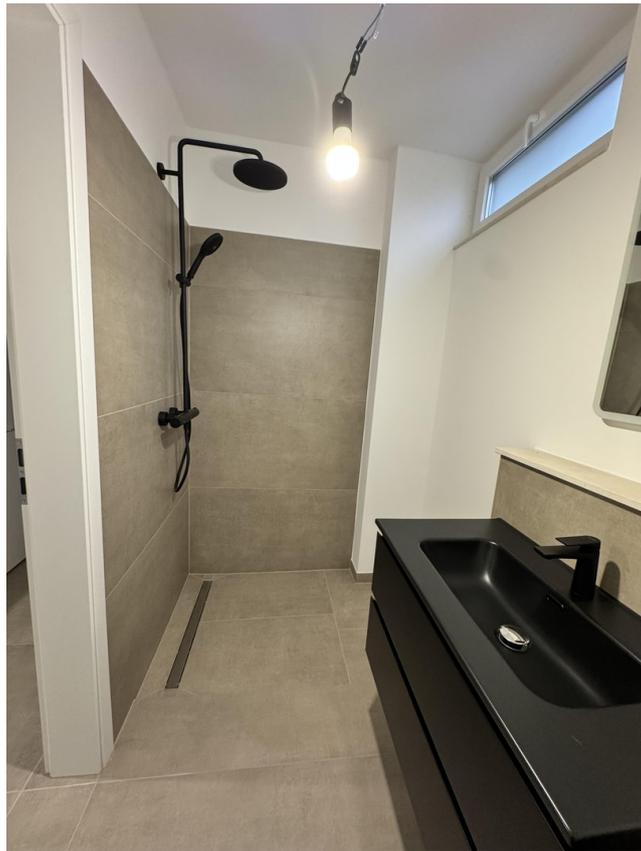
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



