„OBSTGÄRTEN-RHEINBACH“ 12 neue Einfamilienhäuser in bevorzugter Lage von Ramershoven, provisionsfrei

53359 Rheinbach, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: Becker-2100_2

Wohnfläche ca.: **157 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **643.000 EUR**

Becker Immobilien Bonn Rhein-Sieg
Herr Nico Kalf
n.kalf@beckerimmobilien.info
Tel. 0228 - 96 76 96 13

„OBSTGÄRTEN-RHEINBACH“ 12 neue Einfamilienhäuser in bevorzugter Lage von Ramershoven, provisionsfrei

Objekt ID	Becker-2100_2
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	(Ramershoven) 53359 Rheinbach Nordrhein-Westfalen
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	157 m²
Nutzfläche ca.	53 m²
Vermietbare Fläche ca.	157 m²
Grundstück ca.	273 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Separate WC	1
Balkone	1
Terrassen	1
Baujahr	2024
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	2 Stellplätze
Verfügbar ab	01/2025
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Dusche, Fliesenboden, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Keller, Massivbauweise, Neubau, Offene Küche, Satteldach, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse

Becker Immobilien Bonn Rhein-Sieg
Herr Nico Kalf
n.kalf@beckerimmobilien.info
Tel. 0228 - 96 76 96 13

Käuferprovision	Der Erwerb erfolgt für den Käufer provisionsfrei.
Kaufpreis	643.000 EUR

Objektbeschreibung

Willkommen in den „Obstgärten-Rheinbach“ – einem exquisiten Ensemble aus 12 Einfamilienhäusern in idyllischer Wohnlage von Rheinbach-Ramershoven.

Konfigurieren Sie Ihr neues Einfamilienhaus in unserem Online-Hauskonfigurator: www.obstgaerten-rheinbach.de

Wir präsentieren Ihnen drei unterschiedliche Haustypen – „Gala“, „Elstar“ und „Pinova“ – die unterschiedlichste Wohnbedürfnisse erfüllen und mit persönlichen Sonderwünschen individualisierbar sind.

Die Grundstücke variieren in ihrer Größe zwischen ca. 246 m² und ca. 322 m².

Die Wohnflächen variieren je nach Haustyp zwischen ca. 106 m² und ca. 157 m².

Die Häuser werden in solider, massiver Bauweise von der renommierten Weyer Wohnbau GmbH aus Meckenheim errichtet, wobei die Fertigstellung bereits ca. 12 Monate nach dem Erwerb erfolgt.

Der Haustyp "Gala" hebt sich grundlegend von den weiteren Haustypen durch seine differenzierte-/größere Grundrissgestaltung ab, verfügt über eine vollständige Unterkellerung (in weißer Wanne) sowie ein wohnlich ausgebautes Dachgeschoss mit Zugang zu einer traumhaften Sonnenloggia. Des Weiteren schafft ein stilistisch ansprechendes Eckfenster im Küchenbereich zusätzliche Tagesbelichtung.

In den Bädern und dem Gäste-WC stammt die Sanitärkeramik von namhaften Herstellern (wie beispielsweise „R+F Europa“).

Die modernen Handtuchheizkörper komplettieren die wertigen Bäder.

Die zweifarbigen Qualitätsfenster (außen anthrazit / innen neutral weiß) werden mit einer 3-fach-Isolierverglasung versehen. Die Fenster in den Wohnbereichen sind mit wärmegedämmten Rollladenkästen ausgestattet.

Über die Raumthermostate steuern Sie bequem und individuell die Fußbodenheizung auf Basis einer modernen, umweltfreundlichen Luft-/Wasser-Wärmepumpe.

Die Ausstattung der Häuser erfolgt gemäß der detaillierten Baubeschreibung.
Die Häuser werden exklusive Maler-/Tapezierarbeiten und Bodenbelägen (Badezimmer und Gäste-WC ausgenommen) fertiggestellt.

Für den Erwerber erfolgt die Vermarktung provisionsfrei.

Ausstattung

Die Ausstattungsmerkmale des Haustyps "Gala" im Kurzüberblick:

- Individuelle Grundstückswahl gemäß Lageplan zur Errichtung Ihres Einfamilienhauses

- Wertige, architektonisch ansprechende Doppelhaushälfte mit ca. 157 m² Wohnfläche

- Wohnlich ausgebautes Dachgeschoss mit Sonnenloggia (die Umsetzung eines weiteren Badezimmers im Dachgeschoss ist als Sonderwunsch realisierbar)

- Ein weiteres Sondermerkmal des Haustypen "Gala" ist die vollständige Unterkellerung des Hauses, welche in einer „weißen Wanne“ ausgeführt ist. Hier erwarten Sie ein großzügiger Hobbykeller sowie ein geräumiger Hausanschlussraum

- Die Energiespar-Anforderungen des zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Gebäudeenergiegesetzes werden gewährleistet (GEG 2020/2023)

- Moderne und umweltfreundliche Luft-/Wasser-Wärmepumpe

- Zweifarbige, 3-fach isolierverglaste Kunststofffenster (außen anthrazit/innen weiß) mit wärmegedämmten Rollladenkästen

- Die außenliegenden Alufensterbänke sind passend zu den Fenstern in anthrazit gehalten

- Die Innenfensterbänke bestehen aus Naturstein

- Hochwertige Badausstattung von namenhaften Herstellern (wie beispielsweise „R+F Europa“)

- Gartenterrasse mit Betonwerksteinplatten (Süd/West oder Süd/Ost Ausrichtung)

- Für jede Doppelhaushälfte sind jeweils zwei PKW-Außenstellplätze vorgesehen (diese sind nicht in dem Kaufpreis inkludiert - siehe Kaufpreisliste)

- Die Häuser werden exklusive Maler-/Tapezierarbeiten und Bodenbelägen fertiggestellt (Badezimmer ausgenommen).

- Kaminanschluss als Sonderwunsch möglich

- Gerne setzen wir Ihre individuellen Grundrissgestaltungen sowie Sonderwünsche bei der Planung Ihres neuen Eigenheims um.

- Der Erwerb erfolgt für den Käufer provisionsfrei.

Sonstiges

Verfügen Sie selber über eine Immobilie, die wir unseren vorgemerkten Kunden anbieten dürfen?

BECKER IMMOBILIEN
BONN RHEIN-SIEG

Als Immobilienunternehmen speziell für die Region Bonn und Rhein-Sieg beschäftigen wir uns mit der professionellen Vermarktung von Wohnimmobilien, Anlage-/Renditeimmobilien und Grundstücken.

Qualifikation und Erfahrung unserer Mitarbeiter sind unsere Stärke.

Gerne führen wir für Sie im Vorfeld eine kostenlose Wertermittlung Ihrer Immobilie durch.

Becker Immobilien Bonn Rhein-Sieg
Herr Nico Kalf
n.kalf@beckerimmobilien.info
Tel. 0228 - 96 76 96 13

Lage

Entdecken Sie das charmante Neubauprojekt „Obstgärten-Rheinbach“ in der malerischen Umgebung von Rheinbach-Ramershoven. Das Projekt befindet sich in einer ruhigen, dennoch belebten Wohnlage, perfekt geeignet für Familien, die den Komfort einer städtischen Infrastruktur und die Ruhe der Natur schätzen.
Rheinbach, eine aufstrebende Mittelstadt mit etwa 28.000 Einwohnern im Rhein-Sieg-Kreis, liegt nur 18 km westlich vom pulsierenden Herzen Bonns. Eingebettet in die sanften Hügel der Voreifel und am südlichen Rand des malerischen Ahrtals, garantiert Rheinbach eine hohe Lebensqualität in harmonischer Umgebung.

Die Stadt, oft als „Stadt des Glases“ bezeichnet, zeichnet sich durch eine positive Bevölkerungsentwicklung aus, die bis 2030 einen stabilen Zuwachs prognostiziert. Dies unterstreicht die Attraktivität Rheinbachs als Wohnort.

Die hervorragende Verkehrsanbindung durch den Schienenpersonennahverkehr und das Busliniennetz des Regionalverkehrs Köln (RVK) erleichtert das Pendeln in alle Richtungen. Auch die Autobahn A61 und die Bundesstraße B266 sind schnell und unkompliziert erreichbar.

Das lebendige Stadtbild von Rheinbach, geprägt durch zahlreiche Geschäfte, Kindergärten und Schulen aller Formen, bietet eine hervorragende Infrastruktur für das moderne Familienleben. Zudem laden vielfältige Sport-, Freizeit- und Kulturangebote zum aktiven und entspannten Genießen ein. Das historische Zentrum mit seinem mittelalterlichen Charme ist ein perfekter Ort für entspannte Spaziergänge, während der nahe gelegene Freizeitpark insbesondere für Sportbegeisterte attraktiv ist. Für besondere Erlebnisse sorgt das Sport- und Erlebnisbad ’monte mare’ mit seinem großzügigen Sauna- und Wellnessbereich.

Rheinbach ist eine besondere Stadt – ein idealer Ort für alle, die Natur, Kultur und modernes Wohnen schätzen.

Impression Gartenansicht Haus Gala

Impression Außenansicht Haus Gala

Impression Vogelperspektive

Impression Wohn-Essbereich Haus Gala

Impression Wohn-Essbereich Haus Gala

Impression Arbeitszimmer Studiobereich Haus G

Becker Immobilien Bonn Rhein-Sieg
Herr Nico Kalf
n.kalf@beckerimmobilien.info
Tel. 0228 - 96 76 96 13

BECKER IMMOBILIEN
BONN RHEIN-SIEG

Impression Badezimmer

Impression Kinderzimmer 1

Impression Kinderzimmer 2

Impression Küchenbereich

Impression Studiobereich Haus Gala

Impression Schlafzimmer

Becker Immobilien Bonn Rhein-Sieg
Herr Nico Kalf
n.kalf@beckerimmobilien.info
Tel. 0228 - 96 76 96 13

Impression Vogelperspektive

Impression Obstgärten-Rheinbach

Becker Immobilien Bonn Rhein-Sieg
Herr Nico Kalf
n.kalf@beckerimmobilien.info
Tel. 0228 - 96 76 96 13

Grundriss

Grundriss Erdgeschoss

Haus Typ Gala - Obstgärten Rheinbach-Ramershoven

Erdgeschoss

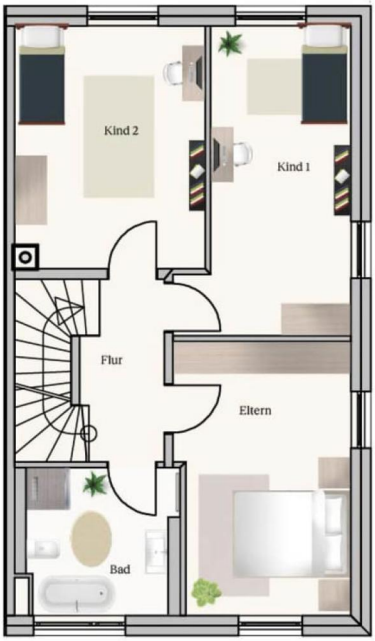
Flur	*ca. 7,52 m²*
Küche	*ca. 10,92 m²*
Terrasse	*ca. 7,38 m²*
WC	*ca. 1,39 m²*
Wohnen	*ca. 35,91 m²*
Gesamtfläche	***ca. 63,12 m²***

www.obstgaerten-rheinbach.de

Becker Immobilien Bonn Rhein-Sieg
Herr Nico Kalf
n.kalf@beckerimmobilien.info
Tel. 0228 - 96 76 96 13

Grundriss

Grundriss Obergeschoss



Haus Typ Gala - Obstgärten Rheinbach-Ramershoven

1. Obergeschoss

Bad	ca. 7,37 m²
Eltern	ca. 14,60 m²
Flur	ca. 4,47 m²
Kind 1	ca. 14,22 m²
Kind 2	ca. 14,24 m²
Gesamtfläche	**ca. 54,90 m²**

www.obstgaerten-rheinbach.de

Becker Immobilien Bonn Rhein-Sieg
Herr Nico Kalf
n.kalf@beckerimmobilien.info
Tel. 0228 - 96 76 96 13

Grundriss

Grundriss Dachgeschoss

Haus Typ Gala - Obstgärten Rheinbach-Ramershoven

Dachgeschoss

Loggia	*ca. 5,58 m²*
Studio	*ca. 28,14 m²*
Gesamtfläche	***ca. 33,72 m²***

Becker Immobilien Bonn Rhein-Sieg
Herr Nico Kalf
n.kalf@beckerimmobilien.info
Tel. 0228 - 96 76 96 13

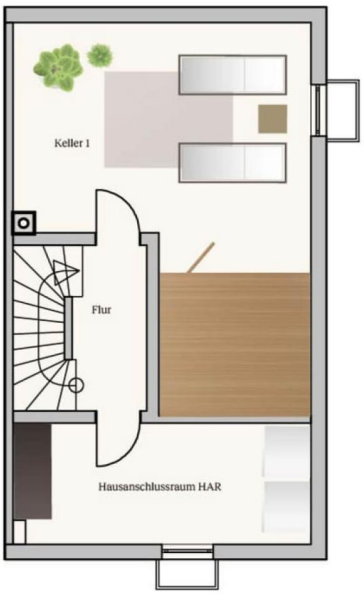
Grundriss

Grundriss Kellergeschoss

Haus Typ Gala - Obstgärten Rheinbach-Ramershoven

Kellergeschoss

Flur	*ca. 5,58 m²*
HAR	*ca. 28,14 m²*
Gesamtfläche	***ca. 33,72 m²***



www.obstgaerten-rheinbach.de

Becker Immobilien Bonn Rhein-Sieg
Herr Nico Kalf
n.kalf@beckerimmobilien.info
Tel. 0228 - 96 76 96 13

Grundriss

Flächenzusammenstellung

BECKER IMMOBILIEN
BONN RHEIN-SIEG

OBSTGÄRTEN
RHEINBACH

Haus Typ Gala - Obstgärten Rheinbach-Ramershoven

Zusammenstellung

Kellergeschoss NF	ca. 54,71 m²
Erdgeschoss WF	ca. 66,11 m²
1. Obergeschoss WF	ca. 56,19 m²
Dachgeschoss WF	ca. 34,47 m²
Gesamtfläche	**ca. 156,77 m²**

Ihr persönlicher Ansprechpartner

Nico Kalf
VERTRIEB/SENIOR IMMOBILIENBERATER
Immobilienbewerter (DIA)
Betriebswirt, Bachelor of Arts

N.KALF@BECKERIMMOBILIEN.INFO
Tel. 0228 967696 13

www.obstgaerten-rheinbach.de