



BECKER IMMOBILIEN
BONN RHEIN-SIEG

Drei neue Einfamilienhäuser mit PKW-Stellplätzen in ruhiger Stadtlage von Rheinbach, provisionsfrei

53359 Rheinbach, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: Becker-1959_1



Wohnfläche ca.: **149 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **538.000 EUR**





Drei neue Einfamilienhäuser mit PKW-Stellplätzen in ruhiger Stadtlage von Rheinbach, provisionsfrei

| | |
|----------------------------|--|
| Objekt ID | Becker-1959_1 |
| Objekttypen | Einfamilienhaus, Haus |
| Adresse | 53359 Rheinbach Nordrhein-Westfalen |
| Etagen im Haus | 2 |
| Wohnfläche ca. | 149 m ² |
| Vermietbare Fläche ca. | 149 m ² |
| Grundstück ca. | 221 m ² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Separate WC | 1 |
| Terrassen | 1 |
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser Wärmepumpe |
| Baujahr | 2025 |
| Zustand | Erstbezug |
| Ausstattung | gehoben |
| Bauweise | Massiv |
| Stellplätze gesamt | 2 |
| Stellplätze | 2 Stellplätze |
| Verfügbar ab | 2025 |
| Ausstattung / Merkmale | Außenstellplatz, Badewanne, Dusche, Gäste-WC, Kein Keller, Massivbauweise, Neubau, Satteldach, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse |





BECKER IMMOBILIEN

BONN RHEIN-SIEG

Käuferprovision

provisionsfreier Erwerb für den Käufer

Kaufpreis

538.000 EUR





Objektbeschreibung

Die drei wertigen, architektonisch ansprechenden Einfamilienhäusern mit jeweils zwei PKW-Stellplätzen werden in ruhiger, zentrumsnaher Lage von Rheinbach in massiver Bauweise errichtet.

Die Fertigstellung ist voraussichtlich für Sommer 2025 geplant.

Die familienfreundlichen Einfamilienhäuser verfügen je über eine Wohnfläche von ca. 149 m². Die Grundstücksgrößen variieren zwischen 220 m² und 224 m².

Jedes Einfamilienhaus verfügt über eine Sonnenterrasse, welche mit anthrazitfarbenen Barfußdielen belegt ist sowie über einen pflegeleichten Gartenbereich.

Entworfen wurden die Doppelhaushälften von dem Kölner Architektenbüro Jankowski & Bürgener Architekten.

Die Häuser überzeugen durch Ihre gelungene, offene Grundrissgestaltung. Die Ausstattung ist als modern und zeitlos anzusehen. Gerne setzen wir Ihre persönlichen Bedürfnisse im Bereich der Grundrisse, Auswahl von Materialien oder dem Bau Kamins auf Sonderwunsch um.

Die Treppen sind mit massiven Echtholzeichenstufen und mit passenden Handläufen versehen.

Die Oberböden im Badezimmer und im Gäste-WC werden gefliest.

In den Bädern und dem Gäste-WC stammt die Sanitärkeramik von dem Hersteller "Vigour", in der Ausführung "Clivia" (oder ähnliches). Die Handtuchheizkörper komplettieren die wertigen Bäder.

Die weißen Qualitätsfenster werden mit einer 3-fach-Isolierverglasung versehen.

Alle Fenster im Erdgeschoss und Obergeschoss sind mit wärme gedämmten, elektrischen Rollläden ausgestattet.

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

Die Fertigstellung der Häuser erfolgt gemäß unserer detaillierten Baubeschreibung.

Die Häuser werden exklusive Maler-/Tapezierarbeiten, Bodenbelägen sowie Pflasterarbeiten im Außenbereich fertiggestellt.

Die Vermarktung erfolgt provisionsfrei.

Vereinbaren Sie Ihren individuellen Beratungstermin mit uns.

Ausstattung

Die Ausstattungsmerkmale im Kurzüberblick:





- Massivbauweise nach aktueller Energieeinsparverordnung
- Moderne Luft-/Wasser-Wärmepumpe eines namenhaften Herstellers.
- 3-fach isolierverglaste, weiße Kunststofffenster mit wärmegeprägten, elektrischen Rollläden
- Die außenliegenden Alufensterbänke sind passend zu den Fenstern in weiß gehalten
- Die Innenfensterbänke bestehen aus Granit
- Hochwertige Badausstattung von dem Hersteller "Vigour", in der Ausführung "Clivia" (oder ähnliches) sowie Handtuchheizkörper
- Gartenterrasse mit anthrazitfarbenen Barfußdielen
- 2 hintereinanderliegende Außenstellplätze pro Doppelhaushälfte (unmittelbar neben den Häusern).
- Die Zuwegungen zu den Häusern sowie die Stellplätze neben den Häusern werden mit einem geeigneten Unterbau versehen, z.B. Schotter. Die entsprechenden Pflasterarbeiten sind in Eigenleistung zu erbringen.
- Kaminanschluss als Sonderwunsch möglich
- zusätzliche Dachflächenfenster als Sonderwunsch möglich
- Der Erwerb erfolgt für den Käufer provisionsfrei.

Sonstiges

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

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.





Lage

Die Stadt Rheinbach liegt im Rhein-Sieg-Kreis ca. 18 km westlich vom Bonner Zentrum entfernt.

Das Stadtgebiet selbst liegt in der Voreifel und schließt im Süden an das Ahrtal an.

Mit aktuell rund 27.000 Einwohnern zählt Rheinbach zu den sogenannten Mittelstädten.

Das bestätigt auch die Bevölkerungsentwicklung, die der „Stadt des Glases“ bis 2030 einen stabilen Bevölkerungszuwachs prognostiziert.

Die sehr guten öffentlichen Verkehrsverbindungen über den Schienenpersonennahverkehr und das Busliniennetz des Regionalverkehrs Köln (RVK) ermöglichen ein rasches Vorankommen in alle Richtungen.

Die Autobahn A61 und die Bundesstraße B266 sind direkt und schnell erreicht.

Ruhig gelegen und doch belebt verfügt Rheinbach mit zahlreichen Geschäften, Kindergärten sowie sämtlichen Schulformen über eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Außerdem lockt ein beachtliches Sport-, Freizeit- und Kulturangebot.

Das mittelalterliche Flair der gewachsenen Kernstadt lädt zum Bummeln ein, der nahe gelegene Freizeitpark ist für Sportbegeisterte ein toller Platz zum Aktivsein.

Eine ganz besondere Unterhaltung verspricht das Sport- und Erlebnisbad 'monte mare' mit seinem großzügigen Sauna- und Wellnessbereich.

Durch den besonderen Freizeitwert und die attraktive Naturlage steht Rheinbach für eine Stadt mit hohem Wohnwert.





BECKER IMMOBILIEN

BONN RHEIN-SIEG



Impression Straßenansicht (Dachflächenfenster)



Impression Gartenansicht (Dachflächenfenster)



Impression Gartenansicht (Dachflächenfenster)



Impression Straßenansicht (Dachflächenfenster)



Impression Gartenansicht



Impression Gartenansicht





BECKER IMMOBILIEN

BONN RHEIN-SIEG



Impression Starßenansicht



Impression Straßenansicht



Impression Baugrundstück



Impression Baugrundstück



Impression Baugrundstück





Grundriss

Grundriss Erdgeschoss



BECKER IMMOBILIEN
BONN RHEIN-SIEG



Haus 1

Erdgeschoss

| | |
|---------------------|--------------------------------|
| Flur | ca. 2,60 m ² |
| WC | ca. 2,06 m ² |
| HAR | ca. 2,29 m ² |
| Küche | ca. 11,74 m ² |
| Wohnen/ Essen | ca. 35,20 m ² |
| Terrasse (zu 50%) | ca. 5,00 m ² |
| Treppe/Abst. | ca. 4,27 m ² |
| Gesamtfläche | ca. 63,16 m² |

Grundstücksgröße ca. 221 m²



www.beckerimmobilien.info



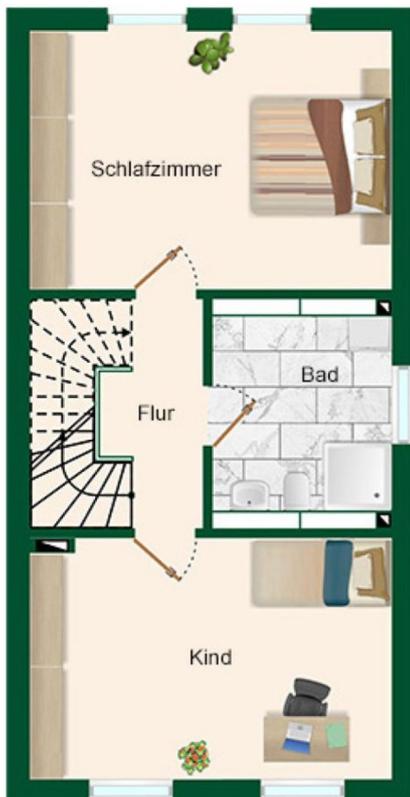


Grundriss

Grundriss Obergeschoss



BECKER IMMOBILIEN
BONN RHEIN-SIEG



Haus 1

1. Obergeschoss

| | |
|---------------------|--------------------------------|
| Flur | ca. 4,57 m ² |
| Bad | ca. 8,39 m ² |
| Schlafzimmer | ca. 20,68 m ² |
| Kind | ca. 19,29 m ² |
| Gesamtfläche | ca. 52,93 m² |
| Grundstücksgröße | ca. 221 m ² |



www.beckerimmobilien.info





Grundriss

Grundriss Dachgeschoss



BECKER IMMOBILIEN
BONN RHEIN-SIEG



Haus 1

Dachgeschoss

Studio ca. 32,53 m²

Gesamtfläche ca. 32,53 m²

Grundstücksgröße ca. 221 m²



www.beckerimmobilien.info





Grundriss

Flächenzusammenstellung



BECKER IMMOBILIEN
BONN RHEIN-SIEG

Haus 1

Zusammenstellung

Erdgeschoss WF ca. 63,16 m²

1. Obergeschoss WF ca. 52,93 m²

Dachgeschoss WF ca. 32,53 m²

Gesamtfläche ca. 148,67 m²

Grundstücksgröße ca. 221 m²

Ihr persönlicher Ansprechpartner



Nico Kalf

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

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

www.beckerimmobilien.info





Grundriss

Lageplan

