



BECKER IMMOBILIEN
BONN RHEIN-SIEG

Denkmalgeschütztes, grundlegend saniertes Stadthaus mit großer Sonnenterrasse im Rheinbacher Zentrum

53359 Rheinbach, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: Becker-2059



Wohnfläche ca.: **176 m²** - Zimmer: **6,5** - Kaufpreis: **675.000 EUR**





Denkmalgeschütztes, grundlegend saniertes Stadthaus mit großer Sonnenterrasse im Rheinbacher Zentrum

Objekt ID	Becker-2059
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	53359 Rheinbach Nordrhein-Westfalen
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	176 m ²
Nutzfläche ca.	43 m ²
Grundstück ca.	185 m ²
Zimmer	6,5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Separate WC	2
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1898
Zustand	teil-/vollsanziert
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Altbau, Denkmalgeschützt, Dielenboden, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Keller, Massivbauweise, Satteldach, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	675.000 EUR





Objektbeschreibung

Das grundlegend sanierte, denkmalgeschützte Stadthaus befindet sich in attraktiver Wohnlage des Rheinbacher-Zentrums und wurde ursprünglich im Jahr 1898 in massiver Bauweise auf einem ca. 185 m² großen Südgrundstück errichtet.

Eine aufwendige Sanierung-/Modernisierung der Immobilie erfolgte in den Jahren 2021-2022.

Die Wohnfläche des Hauses beträgt ca. 176 m² (unter Anrechnung der Terrasse zu 25%), verteilt auf 3 Wohnetagen, unterteilt in 6,5 Zimmer.

Die Aufteilung der Räumlichkeiten stellt sich wie folgt für Sie dar:

Im Erdgeschoss schafft eine großzügige Diele einen freundlichen Charakter im Eingangsbereich. Der offene Wohn-/Essbereich mit angrenzendem Gäste-WC und großzügigem Küchenbereich schaffen ein stimmiges Wohnambiente, welches sich ebenfalls im angrenzenden Garten-/Terrassenbereich fortsetzt. Die gesamte Terrasse ist mit Massivholz-Barfußdielen belegt. Die wertige Einbauküche ist bereits in dem Kaufpreis inkludiert.

Über die stilistische Holzterrasse gelangen Sie in das tagesbelichtete Masterbad. Sie werden empfangen von einer großen, bodentiefen Dusche mit Echtglasabtrennung, welche durch einen Treppenaufgang mit dem weiteren Badezimmer verbunden ist. Hier erwartet Sie eine ansprechende Eckbadewanne.

Dem Treppenaufgang folgend empfängt Sie das 1. Obergeschoss des Hauses. Hier gelangen Sie in das klimatisierte Elternschlafzimmer. Angrenzend hierzu befindet sich ein Ankleidezimmer sowie ein Arbeitszimmer.

Das Dachgeschoss verfügt über zwei ansprechende Kinder-/Gästezimmer. Diesen Räumlichkeiten verschaffen offen gelegte Holzbalken einen besonderen Charme.

Das Untergeschoss des Hauses wurde in dem o.g. Sanierungszyklus vollständig neu gefliest. In diesem Zuge wurde eine weitere Dusche in dem Heizungs-/Technikraum installiert. Die Haustechnik (Heizungsanlage, Stromverteilung, Steigleitungen) sind dementsprechend ebenfalls auf dem Stand von 2021-/2022.

Das Nichtraucher-Haus wird nach Absprache kurzfristig bezugsfrei.

Ausstattung

Die Ausstattung der Immobilie im Kurzüberblick:

- grundlegend saniertes-/modernisiertes, denkmalgeschütztes Einfamilienhaus im Rheinbacher-Zentrum
- die Sanierung-/Modernisierung wurde in den Jahren 2021-2022 durchgeführt.





- Die rückwärtige Fassade des Hauses wurde im Jahr 2022 mit einem Wärmedämmverbundsystem eingekleidet.
- einladende, großzügige Terrasse mit Massivholz-Barfußdielen im rückwärtigen Gartenbereich
- die Oberböden sind mit Echtholzdielen und Fliesen belegt. Der Eingangsbereich sowie Küchenbereich ist mit modernem Sichtestrich ausgestattet.
- der offen gestaltete Wohn-/Essbereich verfügt über einen Kaminofen.
- das Haus verfügt über eine wertige Einbauküche, welche bereits in dem Kaufpreis inkludiert ist. Von hieraus haben Sie direkten Zugang zu dem Garten-/Terrassenbereich
- die Fenster des Küchenbereichs sowie des terrassenseitigen Esszimmers sind dreifach isolierverglast und verfügen über elektrische Rollläden. Die weiteren weißen Holzfenster des Hauses sind doppelt isolierverglast
- die Immobilie verfügt über ein modernes Badezimmer, welches über eine bodentiefe Dusche mit Echtglasabtrennung sowie über eine Eckbadewanne verfügt.
- der Wohn-/Essbereich sowie das Elternschlafzimmer sind klimatisiert
- die Schreiner-Einbauschränke im Ankleidezimmer sind bereits in dem Kaufpreis inkludiert.
- baujahrestypische Holztüren-/Holzzargen sowie eine stilistisches Holztreppenhaus verschaffen dem Haus einen besonderen Charme
- die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Gas-Zentralheizung (Baujahr 2021)
- das Untergeschoss des Hauses wurde in dem o.g. Sanierungszyklus vollständig neu gefliest. In diesem Zuge wurde eine weitere Dusche in dem Heizungs-/Technikraum installiert. Die Haustechnik (Heizungsanlage, Stromverteilung, Steigleitungen) sind dementsprechend ebenfalls auf dem Stand von 2021-/2022
- das gesamte Haus ist alarmgesichert und verfügt über einen digitales Steuermodul/Bildschirm im Eingangsbereich

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.





BECKER IMMOBILIEN

BONN RHEIN-SIEG

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 28.000 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 Außenansicht



Impression Eingangsbereich



Impression Esszimmer



Impression Esszimmer



Impression Sonnenterrasse



Impression Außenbereich





BECKER IMMOBILIEN

BONN RHEIN-SIEG



Impression Wohnzimmer mit Kaminofen



Impression Wohnzimmer mit Kaminofen



Impression Küchenbereich



Impression Küchenbereich



Impression Gäste-WC



Impression Treppenaufgang





BECKER IMMOBILIEN

BONN RHEIN-SIEG



Impression Masterbad



Impression Masterbad



Impression Masterbad



Impression Treppenaufgang



Impression Elternschlafzimmer



Impression Ankleidezimmer





BECKER IMMOBILIEN

BONN RHEIN-SIEG



Impression Büro



Impression Treppenpodest



Impression Kinder-/Gästezimmer 1



Impression Kinder-/Gästezimmer 1



Impression Kinder-/Gästezimmer 2



Impression Heizungsraum





BECKER IMMOBILIEN

BONN RHEIN-SIEG



Impression Heizungsraum



Impression Waschküche



Impression WC



Impression Elektroinstallation



Impression Außenbereich



Impression Außenansicht





Impression Vogelperspektive





Grundriss

Grundriss Erdgeschoss



BECKER IMMOBILIEN
BONN RHEIN-SIEG

Schweigelstraße 22, 53359 Rheinbach

Erdgeschoss





Grundriss

Grundriss 1. Obergeschoss



BECKER IMMOBILIEN
BONN RHEIN-SIEG

Schweigelstraße 22, 53359 Rheinbach

1. Obergeschoss





Grundriss

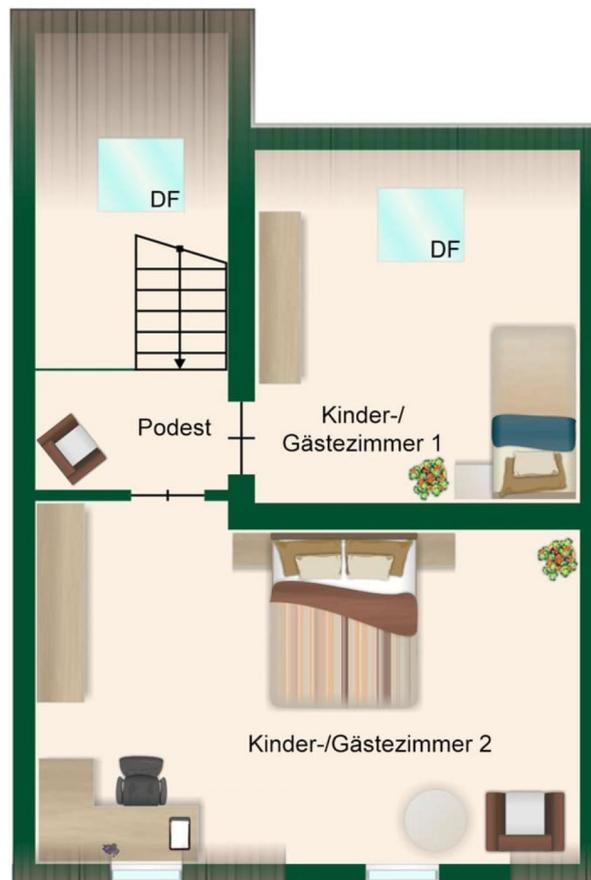
Grundriss 2. Obergeschoss



BECKER IMMOBILIEN
BONN RHEIN-SIEG

Schweigelstraße 22, 53359 Rheinbach

2. Obergeschoss





Grundriss

Grundriss Untergeschoss



BECKER IMMOBILIEN
BONN RHEIN-SIEG

Schweigelstraße 22, 53359 Rheinbach

Untergeschoss

