

Rheinbreitbach

# Historisches Ensemble: Vielseitiges Wohnen im Kulturdenkmal mit Gartenparadies

Número da propriedade: 24325010



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREÇO DE COMPRA: 747.360 EUR • ÁREA: ca. 370 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.616 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach

## Numa vista geral

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Número da propriedade  | 24325010                                |
| Área                   | ca. 370 m²                              |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                         |
| Quartos                | 7                                       |
| Quartos                | 3                                       |
| Casas de banho         | 2                                       |
| Ano de construção      | 1570                                    |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                             |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 747.360 EUR                                                                 |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernização / Reciclagem   | 1985                                                                        |
| Área útil                   | ca. 50 m²                                                                   |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida |

Número da propriedade: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach

## Dados energéticos

|                         |       |                        |                      |
|-------------------------|-------|------------------------|----------------------|
| Sistemas de aquecimento | Fogão | Certificado Energético | Legally not required |
| Aquecimento             | Gás   |                        |                      |

Número da propriedade: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach

## O imóvel



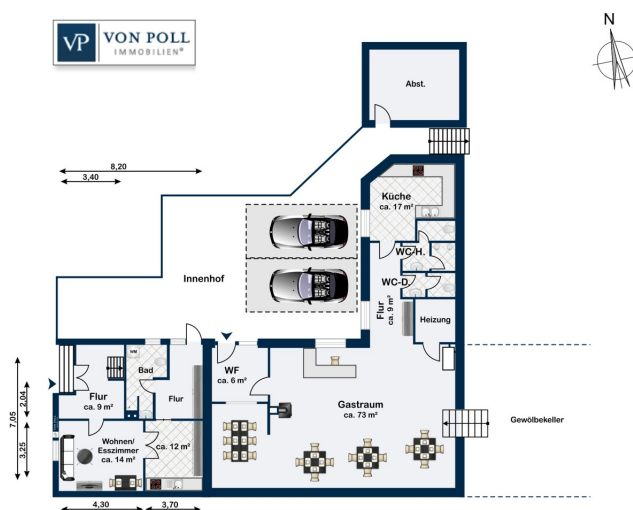
Número da propriedade: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach

## O imóvel

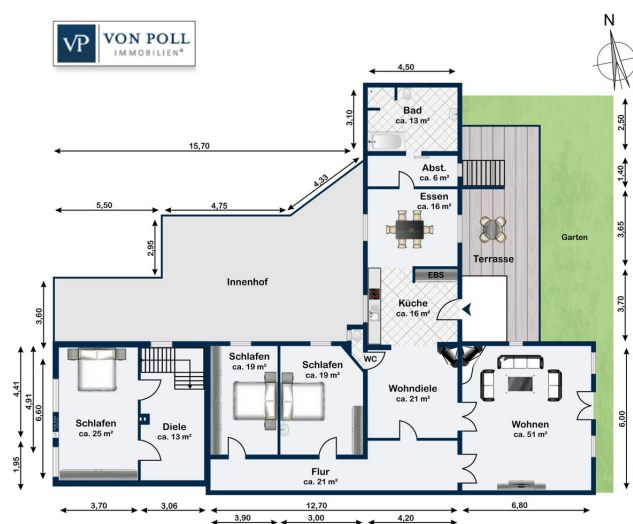


Número da propriedade: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach

## Plantas dos pisos



Erdgeschoss



Obergeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach**

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine einzigartige historische Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 370 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von insgesamt etwa 1616 m<sup>2</sup>. Dieses Anwesen, das seinen Ursprung im 16. Jahrhundert hat, wurde ursprünglich im Jahr 1570 erbaut und steht heute unter Denkmalschutz. Die umfangreiche Sanierung der Immobilie begann im Jahr 1985 und wurde seither kontinuierlich fortgesetzt.

Die Liegenschaft beeindruckt durch ihre besonderen architektonischen Merkmale, darunter eine gotische Fachwerkhalle, Kölner Decken und eine historische vordere Haustür. Das Objekt wurde in den letzten Jahrzehnten umfassend modernisiert. Im Zeitraum von 2008 bis heute wurden die Heizungssysteme, die Dachdämmung sowie die Fenster erneuert. Das Bad im Haupthaus wurde im Jahr 2014 vollständig modernisiert, und im Jahr 2021 erhielt die Einliegerwohnung ein neues Badezimmer sowie neue Böden.

Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer sowie 2 modern ausgestattete Badezimmer. Die großzügigen Räume, teilweise mit den charakteristischen Kölner Decken, bieten hohe Decken und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die zentrale Heizungsanlage wird durch eine nachhaltige Ofenheizung aus Holz ergänzt. Eine installierte Solaranlage unterstützt die Energieeffizienz des Hauses zusätzlich.

Ein Highlight des Anwesens ist die Möglichkeit, die historische Halle möglicherweise gewerblich zu nutzen oder in den Wohnbereich zu integrieren. Diese Flexibilität bietet viel Spielraum zur individuellen Gestaltung. Der große rückwärtige Garten mit separatem Holzplatz bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten und Erholung.

Die derzeit vermietete Einliegerwohnung bietet ausreichend Wohnfläche, die weiter vermietet oder für Familienmitglieder genutzt werden kann.

Seit der Kernsanierung in den 1980er Jahren wurden stetige Verbesserungen in den Bereichen Strom, Wasser, Fach- und Mauerwerk vorgenommen, um den historischen Charme mit modernem Wohnkomfort in Einklang zu bringen. Die Wandheizung in Teilen des Hauses sorgt zusammen mit der Gaszentralheizung für wohlige Wärme in den Wintermonaten.

Diese besondere Immobilie überzeugt durch ihre Großzügigkeit und die Vielzahl an Optionen, die sie bietet. Interessierte Käufer haben hier die Gelegenheit, ein Stück

Geschichte zu erwerben und gleichzeitig ein vielseitig nutzbares Wohnobjekt mit hohem Gestaltungspotenzial zu besitzen. Die Immobilie eignet sich sowohl für Familien als auch für Käufer, die den Charme des Alten in Verbindung mit modernen Elementen schätzen. Wir laden Sie herzlich ein, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich ein detailliertes Bild von diesem einzigartigen Anwesen zu machen.

Número da propriedade: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach

## Detalhes do equipamento

- historisches Ensemble
- Vermietete Wohnung
- Denkmalschutz & Kulturdenkmal
- Ursprung 16. Jahrhundert
- Gotische Fachwerkhalle und vordere Haustür
- Halle Nutzung als Weinlokal oder Erweiterung des Wohnraums
- Kernsanierung ca 1985 bis heute
- Bad Haupthaus neu 2014
- Kölner Decken
- insgesamt hohe Räume
- Nachhaltiges heizen durch Holz
- Gaszentralheizung, teilweise Wandheizung
- großer rückwärtiger Garten & Holzplatz
- Mehrgenerationen Haus
- Solaranlage
- schöner Wohnraum
- mehrere Zimmer für Schlafen, Kind, Büro
- besondere Immobilie
- Großzügig
- viele Möglichkeiten

Número da propriedade: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach

## Tudo sobre a localização

Am nördlichen Mittelrhein und am Rand des Siebengebirges liegt diese besondere Immobilie in Rheinbreitbach und gehört mit ca. 4.500 Einwohnern zu der Verbandsgemeinde Unkel im Landkreis Neuwied in Rheinland-Pfalz.

Unweit von Bonn, Bad Honnef ist Rheinbreitbach ein idyllischer Wohnort mit langer Geschichte und einem alten Ortskern. Neben dem kleinen, feinen Supermarkt, der sich außer für den Einkauf zwischenzeitlich auch zum Treffpunkt etabliert hat, finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Nähe, ebenso wie ein gutes medizinisches Angebot.

Zudem gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Die umliegende Natur lädt zu Wanderungen oder Fahrradtouren auf dem Rheinsteig, dem Rheinhöhenweg oder im Siebengebirge ein. Auch kulturelle Angebote entlang des Rheins von Bonn bis Koblenz sind leicht erreichbar. Ihr zukünftiges Zuhause liegt ca. 15 Gehminuten vom Rhein entfernt und lädt zum schlendern und relaxen am Rheinufer ein.

Profitieren Sie von dem breiten Bildungsangebot für Ihre Kinder in Rheinland-Pfalz und dem direkt angrenzenden Nordrhein-Westfalen. Es gibt Kindergärten und Schulen aller Richtung in der Nähe, so dass die Bildung der Kleinen hervorragend gesichert ist.

Die gute Verkehrsanbindung an die Städte sowie die dazugehörigen Flughäfen Köln/Bonn, Düsseldorf und Frankfurt am Main macht Rheinbreitbach auch für Pendler äußerst attraktiv.

Die Lage des Hauses bietet zudem eine gute Anbindung an die nächsten Bahnhöfe Unkel und Bad Honnef, die jeweils nur ca. 2 km entfernt liegen. Rheinbreitbach ist perfekt, für alle die die Nähe zu Bonn wünschen und dennoch eine ruhige Umgebung für Ihr neues Zuhause suchen.

Número da propriedade: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach

## Outras informações

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número da propriedade: 24325010 - 53619 Rheinbreitbach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Claudia Fischer-Eick

---

Marktplatz 27, 53545 Linz am Rhein

Tel.: +49 2644 - 80 82 834

E-Mail: [linz@von-poll.com](mailto:linz@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)