WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-CDi-36875

Wohnen und Gewerbe unter einem Dach mit Sauna und Pool in Rheinbach-Flerzheim

Eckdaten

Kaufpreis	***984.000,00 €***
Kaufpreis pro m²	***4.685,71 €***
Provision	***3,57% inkl. MwSt. inkl. MwSt.***

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Online ansehen

Wohnfläche	*210,0 m²*
Nutzfläche	*169,0 m²*
Grundstücksfläche	*2.139,0 m²*
Gesamtfläche	*379,0 m²*
Anzahl Zimmer	*9,0*
Anzahl Schlafzimmer	*6,0*
Anzahl Badezimmer	*1,0*
Anzahl Stellplätze	*6,0*
Anzahl Balkone	*1,0*
Baujahr	*1954*
Zustand	*Gepflegt*
WG-Geeignet	
Küche	*Einbauküche*
Heizungsart	*Zentral*
Befeuerung	*Öl*
Stellplatzart	*Außenstellplatz*
Swimmingpool	
DV Verkabelung	
Gastterrasse	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Bedarfsausweis*
Gültig bis	*18.09.2033*
Energiebedarf	*157.0*
Energieträger	*Öl*
Energieeffizienzklasse	*E*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Die Lage des Hauses ist absolut attraktiv. Rheinbach ist eine charmante Stadt mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Mit einer Entfernung von nur 3,4 km zum Stadtzentrum bietet die Immobilie eine ruhige und dennoch zentrale Lage. Die Autobahn A61 ist ebenfalls leicht erreichbar, nur 2,8 km entfernt und ermöglicht eine gute Anbindung an die umliegenden Städte.

Für Familien mit kleinen Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen von großer Bedeutung. Glücklicherweise befinden sich ein Kindergarten und eine Grundschule nur 0,3 km bzw. 0,6 km entfernt. Auch für ältere Kinder ist der Schulweg nicht weit, da sowohl die Hauptschule als auch das Gymnasium in einer Entfernung von 0,6 km bzw. 5 km liegen.

Die Lage des Hauses bietet somit eine gute Balance zwischen ruhigem Wohnen und der Nähe zu wichtigen Einrichtungen und Verkehrsanbindungen. Es ist ideal für Familien, die eine angenehme Wohngegend suchen, in der ihre Kinder gut aufwachsen können.

Dieses einzigartige Anwesen ist nach Absprache verfügbar und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihren Traum vom perfekten Zuhause wahr werden zu lassen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses exklusiven Hauses. Unser Team steht Ihnen gerne zur Verfügung und beantwortet Ihnen alle Fragen rund um dieses Traumobjekt.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein exklusives, freistehendes Anwesen in Rheinbach-Flerzheim, das keine Wünsche offen lässt. Das im Jahr 1954 erbaute und im Jahre 1982 erweiterte und modernisierte Haus erstreckt sich über drei großzügige Etagen und bietet eine beeindruckende Wohnfläche von ca. 210 m² sowie eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 169 m². Mit insgesamt 9 Zimmern, darunter 6 Schlafzimmer sowie einem stilvollen Badezimmer und einem Gäste-WC, bietet dieses Haus genügend Platz für die ganze Familie.

Die große Nutzfläche besteht aus einer Garageneinfahrt mit dahinter liegender Werkstatt sowie Lager, Sozial-und Büroräumen, einer überdachten Außenfläche und eignet sich somit ideal für kleinere Handwerksbetriebe. Ergänzend hierzu stehen ca. 6-9 Stellplätze vor dem Haus zur Verfügung.

Die Bauweise des Hauses ist äußerst solide und in einem gepflegten Zustand. 2018 wurde das Dach neu eingedeckt, sowie die Außenwände mit einem Wärmeverbundsystem energetisch aufgewertet. Alle Kunststofffenster in Holzoptik sind mit 3-fach Verglasung und elektrischen Rollläden ausgestattet. Lediglich die drei Dachfenster haben keine Rollläden und sind in Weiß. Abschließend wurde auch eine neue Haustür eingebaut. Eine teilweise Unterkellerung sorgt für zusätzlichen Stauraum. Dort befindet sich auch die aus dem Jahre 2013 erneuerte Vissmann Ölheizung. Das Masterbad mit einer offenen, begehbaren großen Dusche, sowie auch das Gäste-WC sind aus dem Jahre 2022 und erfüllen höchste Ansprüche. Ein weiteres nicht saniertes Badezimmer befindet sich in dem gewerblichen Anbau.

Zu den Highlights dieses Anwesens gehört eine Massivholz-Einbauküche mit hochwertigen Geräten, welchen allen Hobbyköchen den perfekten Ort, um kulinarische Meisterwerke zu zaubern, bietet. An kühlen Abenden sorgt der gemütliche Kamin im Wohnzimmer für wohlige Wärme und schafft eine behagliche Atmosphäre. Für Wellnessliebhaber steht eine Sauna zur Verfügung, in der man nach einem anstrengenden Tag perfekt entspannen kann. Der Außenpool bietet eine willkommene Erfrischung an heißen Sommertagen und lädt zum ausgiebigen Planschen und Schwimmen ein.

Die Außenanlage der Immobilie ist ebenfalls beeindruckend. Eine großzügige Gartenterrasse und eine zusätzliche Dachterrasse im Obergeschoss, beide nach Süden ausgerichtet, bieten einen herrlichen Ausblick auf den liebevoll angelegten Garten. Hier kann man in Ruhe die Sonne genießen, gemütlich grillen oder einfach nur die Seele baumeln lassen. Der Garten bietet ausreichend Platz für Spiel und Spaß und lädt auch an kälteren Tagen zu geselligen Stunden in dem Gartenhaus ein.

Ausstattung

- 2139 m² großes Grundstück
- 210 m² Wohnfläche
- Kamin im Wohnzimmer
- Gäste WC
- Einbauküche
- Garten mit Baumbestand
- Gartenhaus
- Außenpool
- Sauna

- 169 m² Gewerbe-Nutzfläche
- Werkstatt / Lagerfläche / Büro
- Außenfläche überdacht
- XXL Garage

Sonstiges

Sie legen Wert auf eine ruhige aber zentrale Lage und ein solides Umfeld. Möchten Ihren kleinen Gewerbebetrieb und Wohnen unter einem Dach haben. Die Natur direkt vor der Haustür, aber dennoch eine gute Autobahnanbindung. Dann ist dieses Haus Ihr ideales, neues Zuhause.

Bei Interesse schreiben Sie uns gerne, mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten, an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Für ein unverbindliches Beratungsgespräch oder eine Terminvereinbarung zur Besichtigung stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis Sa. von 10.00 - 22.00 h persönlich zur Seite, über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

Ihr Interesse ist geweckt?

Weitere Informationen zu diesem Angebot erhalten Sie gerne unter :
0163 - 436 88 33 oder claas.dissen@falcimmo.de

FALC Immobilien Meckenheim
Claas Dissen
Hauptstraße 44
53340 Meckenheim

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC

PROWORKS
FALC

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC

FALC

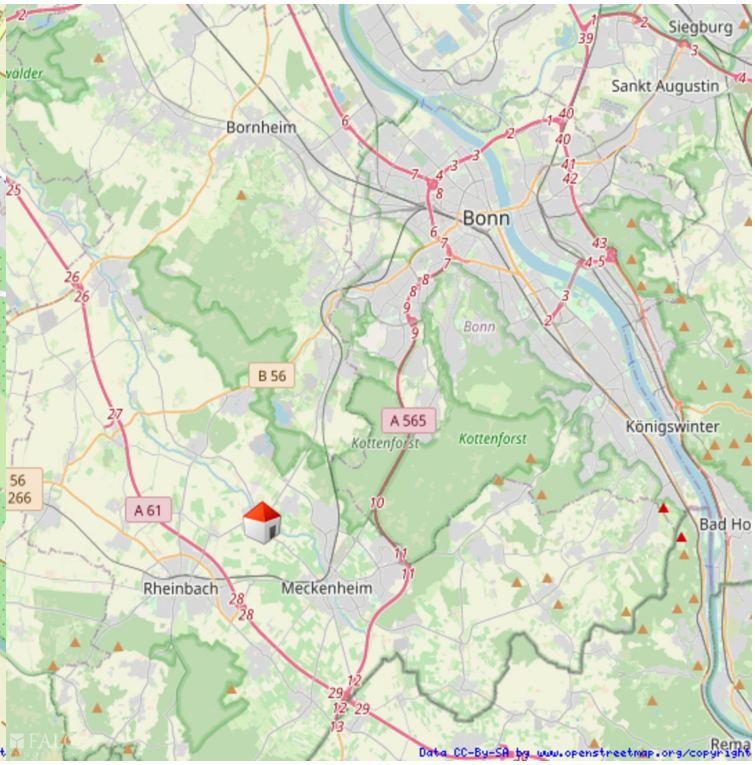
FALC

FALC

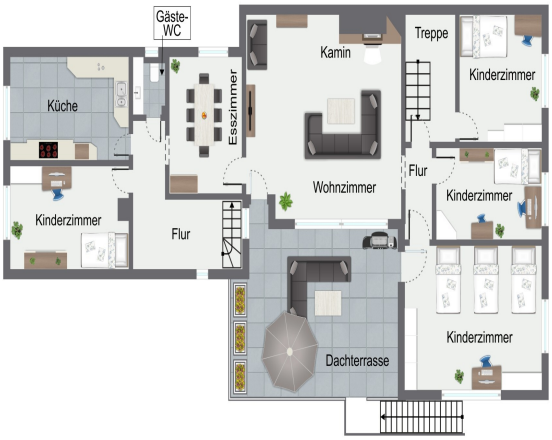
FALC
IMMOBILIEN

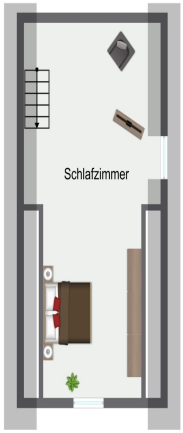
FALC
IMMOBILIEN

Flerzheim
L 163
L 113
Oststraße
Fliesweg
Flerzheimer Straße
Rheinbach
Bonner Straße
Swist
Swistaue
Data CC-By-SA by www.openstreetmap.org/copyright


Siegburg
Sankt Augustin
Bornheim
Bonn
B 56
A 565
Kottenforst
Königswinter
A 61
Rheinbach
Meckenheim
Data CC-By-SA by www.openstreetmap.org/copyright

Schlafzimmer
Bade-
zimmer
Waschraum
Abst.
Werkstatt
Werkstatt
Flur
Treppe
Büro
Raum
Eingangsbereich
Zufahrt
WC
Büro
Sauna
Lager
Garten/
Rasen


Gäste-
WC
Küche
Esszimmer
Kamin
Treppe
Kinderzimmer
Wohnzimmer
Flur
Kinderzimmer
Kinderzimmer
Flur
Dachterrasse
Kinderzimmer


Schlafzimmer