



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MAG-70839

***Fachwerkensemble für Individualisten und Liebhaber – Wohnen mit Geschichte und Charakter***

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**419.000,00 €**

**3,57 % inklusive Mehrwertsteuer inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>163,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>333,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1850</b>
<b>Zustand</b>	<b>Vollsanziert</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Befuerung</b>	<b>Flüssiggas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>13.07.2025</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>109</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Flüssiggas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>14.07.2025</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

#### **Lage**

**Hilberath – Ländliche Idylle vor den Toren der Eifel**

**Hilberath ist einer der neun Außenorte der Stadt Rheinbach und wird aufgrund seiner Lage häufig als „Tor zur Eifel“ bezeichnet. Umgeben von sanften Hügeln, Feldern und Wäldern bietet der charmante Ort eine naturnahe Wohnlage mit hohem Erholungswert. Die ländliche Idylle wird ergänzt durch eine gewachsene Dorfgemeinschaft und eine solide Grundversorgung: Das traditionsreiche Scheunencafé mit integriertem Dorfladen ist Treffpunkt und Versorgungsstation**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

*zugleich, ein Kindergarten ist ebenfalls im Ort vorhanden.*

*Dank der Lage im sogenannten Voreifelklima und der grünen Umgebung genießt man hier eine besonders hohe Lebensqualität. Direkt vor der Haustür beginnt das weitläufige Naherholungsgebiet der Voreifel mit zahlreichen Wander- und Radwegen – ideal für Naturfreunde, Sportbegeisterte und Ruhesuchende. Nur wenige Kilometer entfernt lädt das Ahrtal mit seinem berühmten Rotweinwanderweg, urigen Straußwirtschaften, kulturellen Veranstaltungen, Weinverkostungen und exquisiter Gastronomie zu Tagesausflügen oder kulinarischen Entdeckungsreisen ein.*

*Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung ausgezeichnet: Über die Landesstraße L261 erreicht man in rund fünf Kilometern die Autobahnen A61 (Köln–Koblenz) und A565 (Köln–Bonn). Auch die Städte Meckenheim, Euskirchen sowie die Bundesstadt Bonn sind in kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar.*

*Die Stadt Rheinbach selbst ist ein attraktives Mittelzentrum zwischen Bonn und Euskirchen mit einem mittelalterlich geprägten Stadtkern, gemütlichen Gassen und einer sehr guten städtischen Infrastruktur. Bekannt ist Rheinbach als Schul- und Hochschulstadt sowie als traditionsreiche Glasstadt – mit eigenem Glasmuseum, Werkstätten und kulturellen Veranstaltungen rund um das Thema Glaskunst.*

*Neben einem umfangreichen Schulangebot – von Grundschulen bis zum Gymnasium – beherbergt Rheinbach auch einen Standort der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheken, Freizeit- und Sporteinrichtungen sorgen für einen hohen Alltagskomfort. Die lebendige Innenstadt lädt zum Bummeln und Verweilen ein, während das Umland mit Natur, Weinbergen und Wäldern für Erholung sorgt.*

*Dank der guten Verkehrsanbindung und der Nähe zu den Ballungsräumen Köln und Bonn bietet Rheinbach die perfekte Kombination aus urbaner Lebensqualität und naturnahem Wohnen – eine ideale Umgebung für Familien, Berufstätige, Kreative und alle, die das Leben im Grünen mit den Vorteilen einer gut angebundenen Stadt verbinden möchten.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

*Dieses außergewöhnliche Anwesen richtet sich an Individualisten, Kenner und Liebhaber, die das Besondere schätzen. Das Ensemble besteht aus drei eigenständigen Gebäuden mit insgesamt rund 163,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich harmonisch um einen liebevoll gestalteten Innenhof gruppieren. Das Haupthaus wurde ca. 1850 in traditioneller Fachwerkbauweise errichtet und von 1990 bis 2004 ausschließlich als charmantes Café genutzt. In den Jahren 2000 bis 2004 erfolgte eine umfassende Kernsanierung des gesamten Gebäudes – mit viel Liebe zum Detail, handwerklicher Qualität und dem Anspruch an hochwertige Materialien.*

*Seit 2005 wird das Haupthaus (ca. 99,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche) ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt und beeindruckt im Erdgeschoss mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, charaktervollen Holzböden und einem modernen offenen Kamin. Die voll ausgestattete Einbauküche fügt sich stilvoll in das Ambiente ein. Ein elegantes Badezimmer mit Whirlpool-Badewanne und ebenerdiger Glasdusche rundet das Raumangebot dieser Etage ab. Eine hochwertige Edelstahl-Spindeltreppe führt ins Obergeschoss, wo sich eine offene Galerie als idealer Arbeits- oder Rückzugsbereich präsentiert. Von dort aus gelangt man in ein Gästezimmer, einen Ankleideraum mit direktem Zugang zum Schlafzimmer sowie in ein weiteres Badezimmer. Als besonderes Highlight bietet die obere Etage eine gemütliche Außenterrasse mit geschützten Sitzecken. Zusätzlich steht im Obergeschoss ein Spitzboden zur Verfügung, der weiteren Stauraum oder vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.*

*Ergänzt wird das Ensemble durch zwei weitere Gebäude: Direkt angrenzend befindet sich die liebevoll sanierte ehemalige Scheune mit rustikalem Bruchsteinmauerwerk aus der Eifel, die heute als Galerie- oder Veranstaltungsraum genutzt wird. Dieses sogenannte „Kapellchen“ bietet ca. 33,1 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eignet sich hervorragend für kreative Nutzungen, kleine Empfänge oder besondere private Anlässe – eine eigene Terrasse ist ebenfalls angeschlossen.*

*Ein weiteres Gebäude wurde 2005 als Atelier errichtet. Mit ca. 31,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet es eine moderne Einbauküche, Eichenparkett, Fußbodenheizung, einen Kaminofen sowie ein eigenes Badezimmer. Große Dachgiebel-Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume, die sich alternativ auch ideal als Einliegerwohnung nutzen lassen.*

*Der teilüberdachte Innenhof verbindet alle Gebäude miteinander und bildet das grüne Herzstück der Anlage. Üppig bepflanzt und liebevoll gestaltet, bietet er zahlreiche lauschige Rückzugsorte. Die Sitzgelegenheiten sind so ausgerichtet, dass zu jeder Tageszeit ein sonniges Plätzchen gefunden werden kann. Ein historischer Weinkeller, zwei praktische Abstellräume sowie ein separater Schuppen für Kaminholz, Fahrräder und Mülltonnen runden das Angebot ab. Für moderne Mobilität steht zudem eine Wallbox zur Verfügung – ideal für das Laden eines*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

***Elektrofahrzeugs direkt am Haus.***

***Dieses einzigartige Objekt vereint historischen Charme, moderne Wohnqualität und ein hohes Maß an Individualität – ideal für Menschen mit Sinn für Ästhetik, Kreativität und Lebensstil.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

*Die Ausstattung dieses besonderen Anwesens vereint stilvoll historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und technisch hochwertiger Ausstattung. Das Haupthaus, ein Fachwerkbau aus dem Jahr 1850, wurde zwischen 2000 und 2004 umfassend kernsaniert. Es verfügt im Erdgeschoss über besondere Holzfußböden, einen modernen offenen Kamin sowie eine voll ausgestattete, hochwertige Einbauküche. Das elegante Badezimmer ist mit einer Whirlpool-Badewanne und einer ebenerdigen Glasdusche ausgestattet. Im Obergeschoss bieten eine offene Galerie, ein Ankleideraum, ein weiteres Badezimmer sowie eine Außenterrasse zusätzliche Wohnqualität.*

*Das angrenzende Atelier wurde im Jahr 2005 neu errichtet und ist ebenfalls hochwertig ausgestattet. Hier finden sich Eichenparkett, eine Fußbodenheizung, ein Kaminofen sowie eine moderne Einbauküche und ein eigenes Badezimmer. Die großen Dachgiebel-Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre.*

*Auch die sanierte Scheune mit Bruchsteinmauerwerk – heute als Galerie oder Veranstaltungsraum nutzbar – bietet dank einer Kombination aus Fußbodenheizung und Heizkörpern ganzjährig angenehmes Raumklima.*

*Technisch ist das gesamte Ensemble gut ausgestattet: Die Fensterrahmen wurden originalgetreu erhalten und mit doppelt verglasten Isolierfenstern versehen. Eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2004 sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Darüber hinaus verfügt das Anwesen über eine Wallbox zum Laden von Elektrofahrzeugen sowie über einen Anschluss an das örtliche Glasfasernetz, was schnelles Internet ermöglicht.*

*Ergänzt wird die Ausstattung durch einen historischen Weinkeller, zwei praktische Abstellräume sowie einen separaten Schuppen zur Unterbringung von Kaminholz, Fahrrädern und Mülltonnen. Der liebevoll bepflanzte Innenhof mit seinen sonnigen und geschützten Sitzplätzen rundet das Gesamtbild harmonisch ab.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN

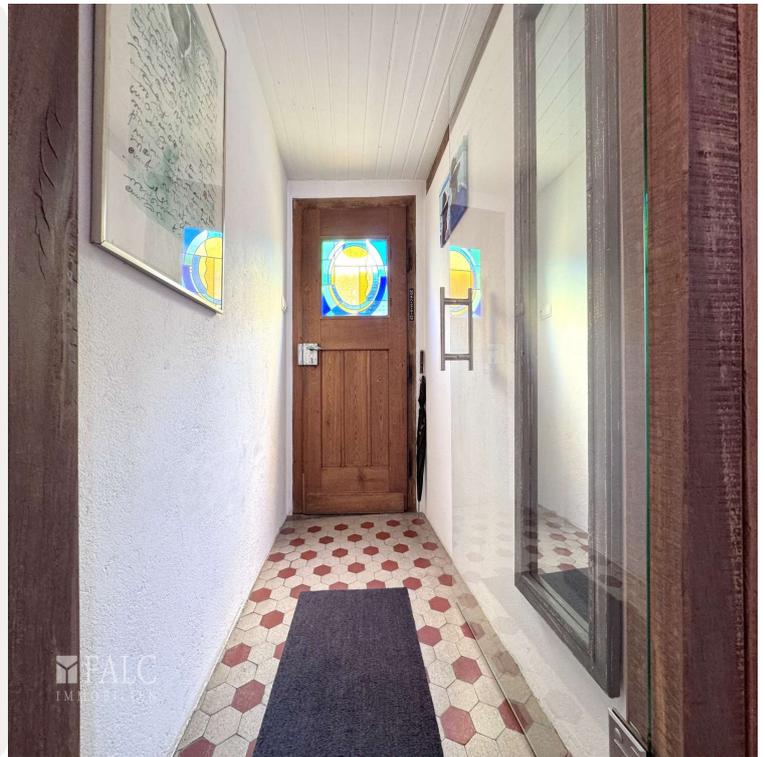


FALC  
IMMOBILIEN  
Zum Exposé

FALC  
FINANCE



Finanzierung berechnen



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

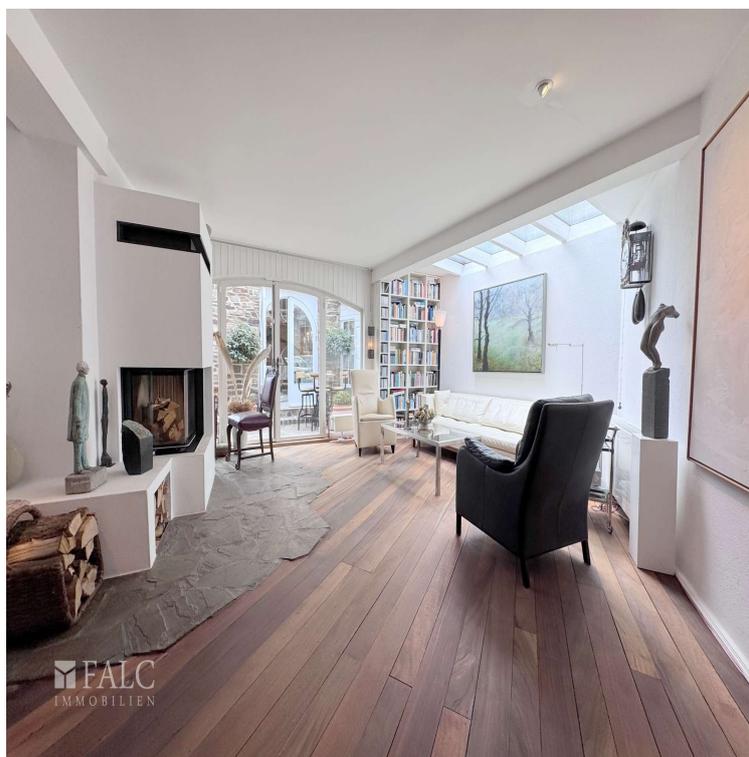
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

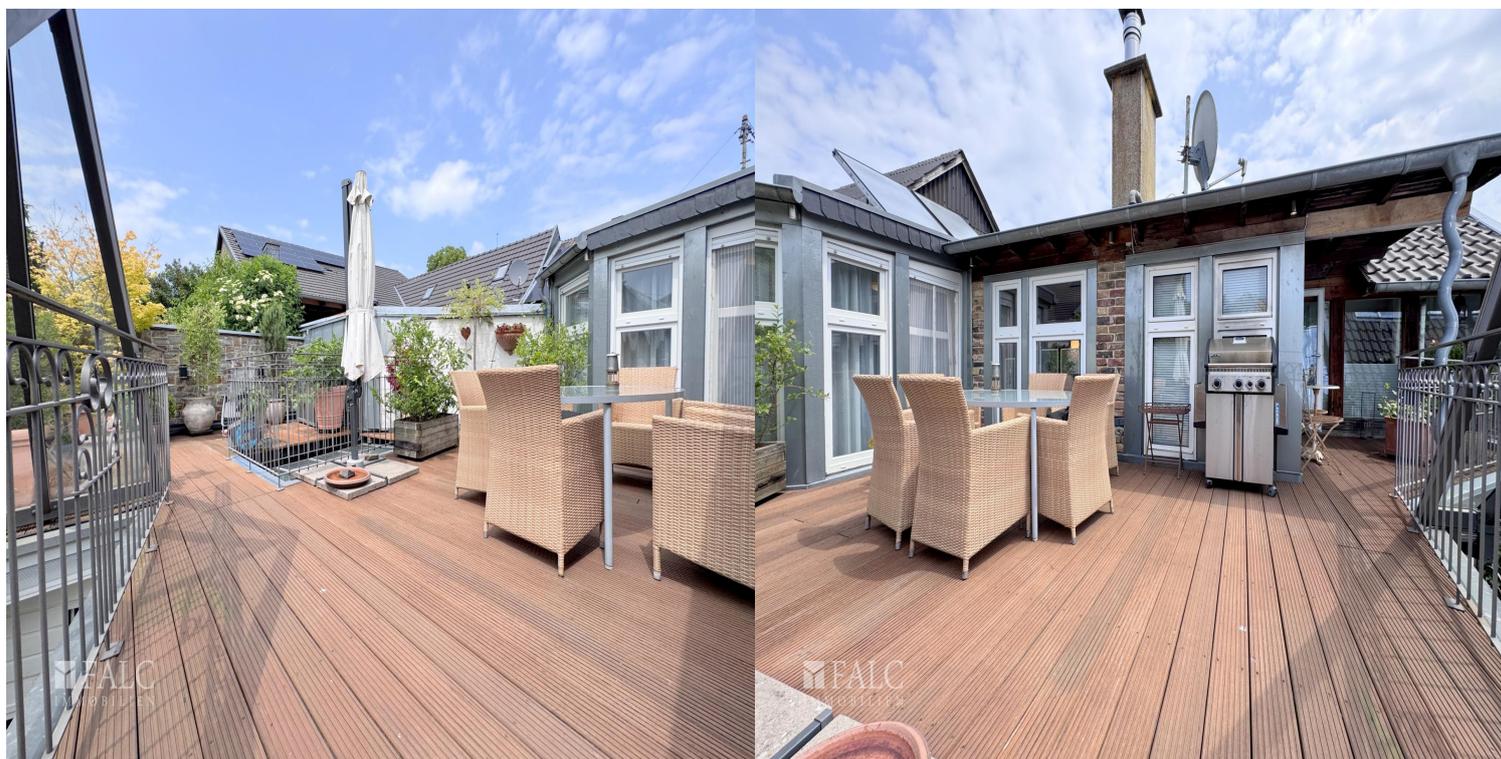
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

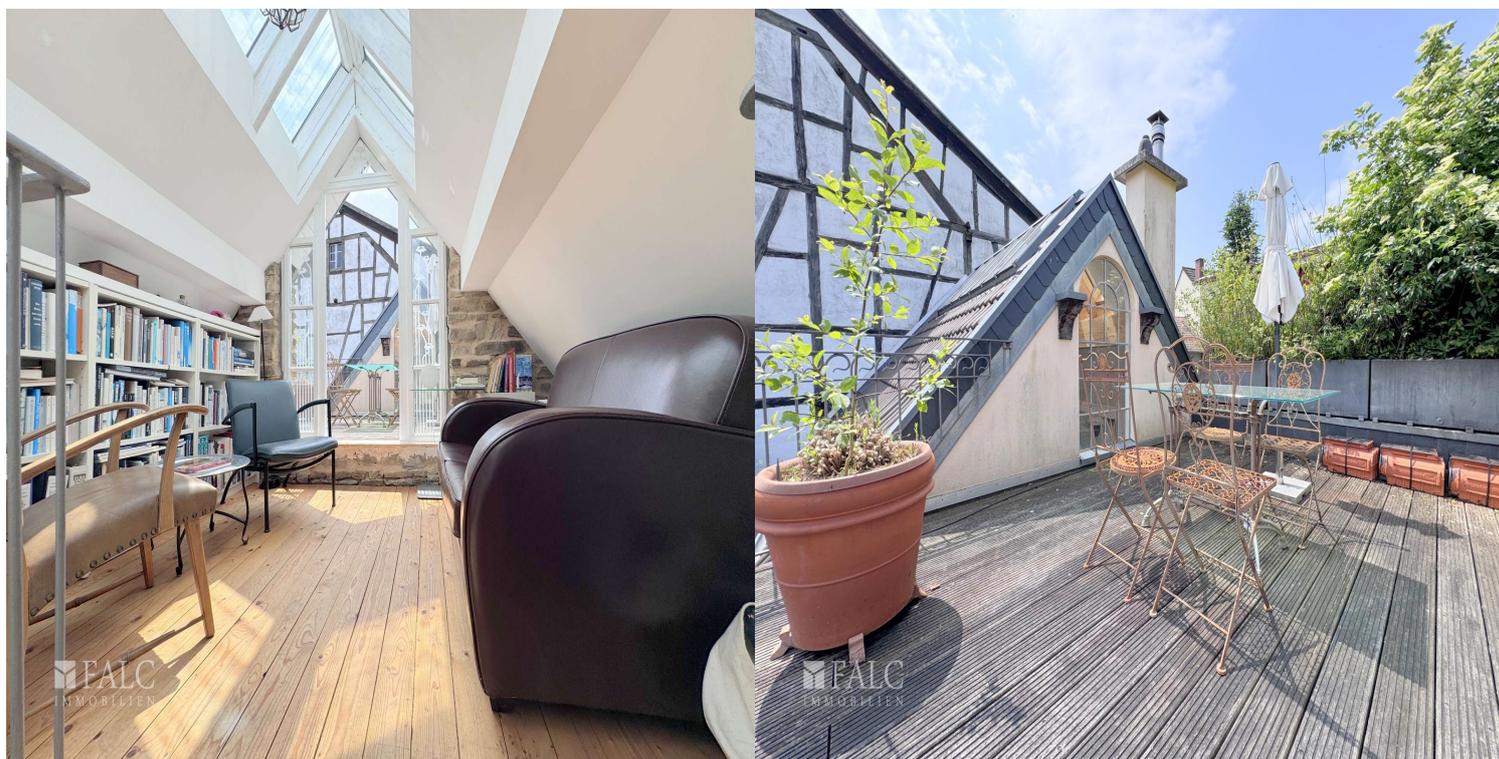
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

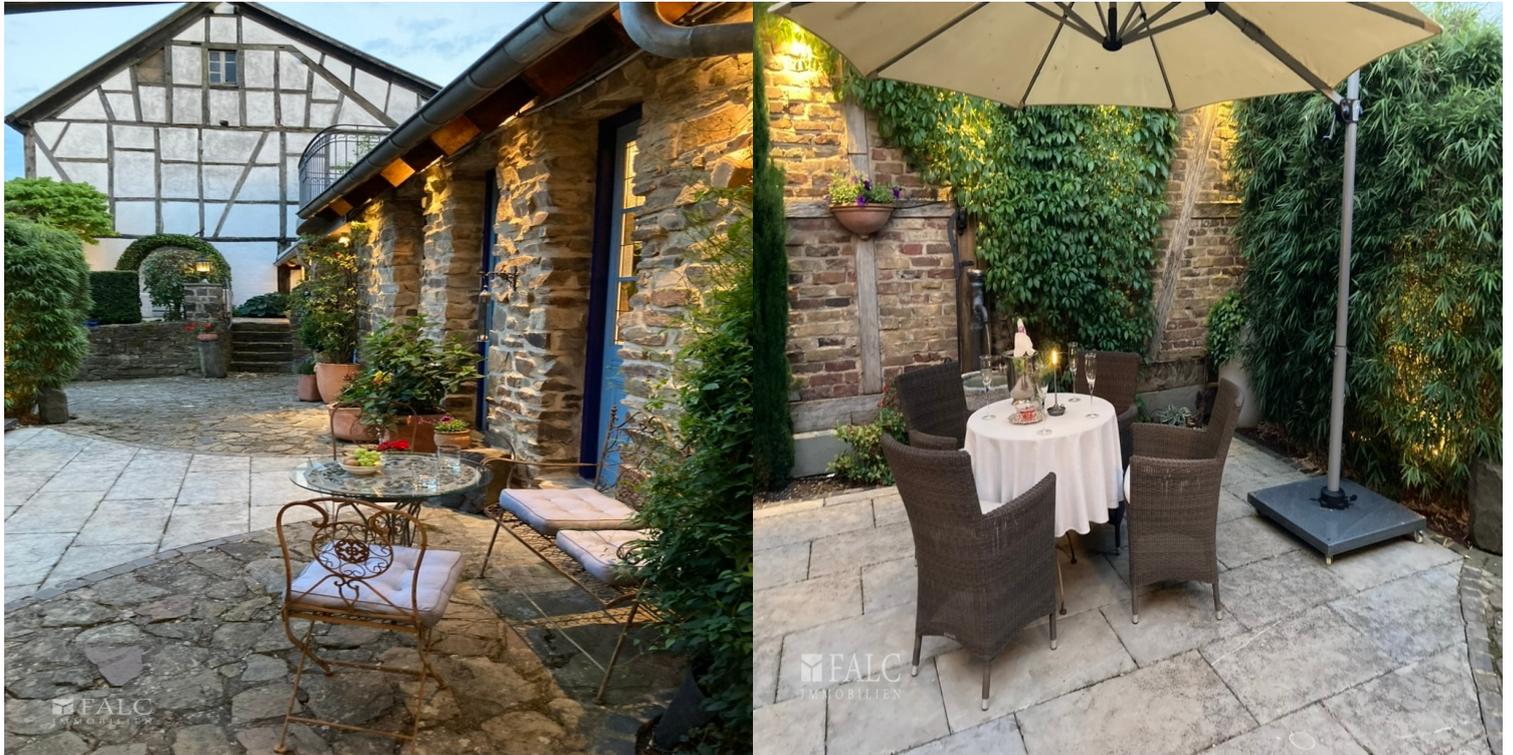
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

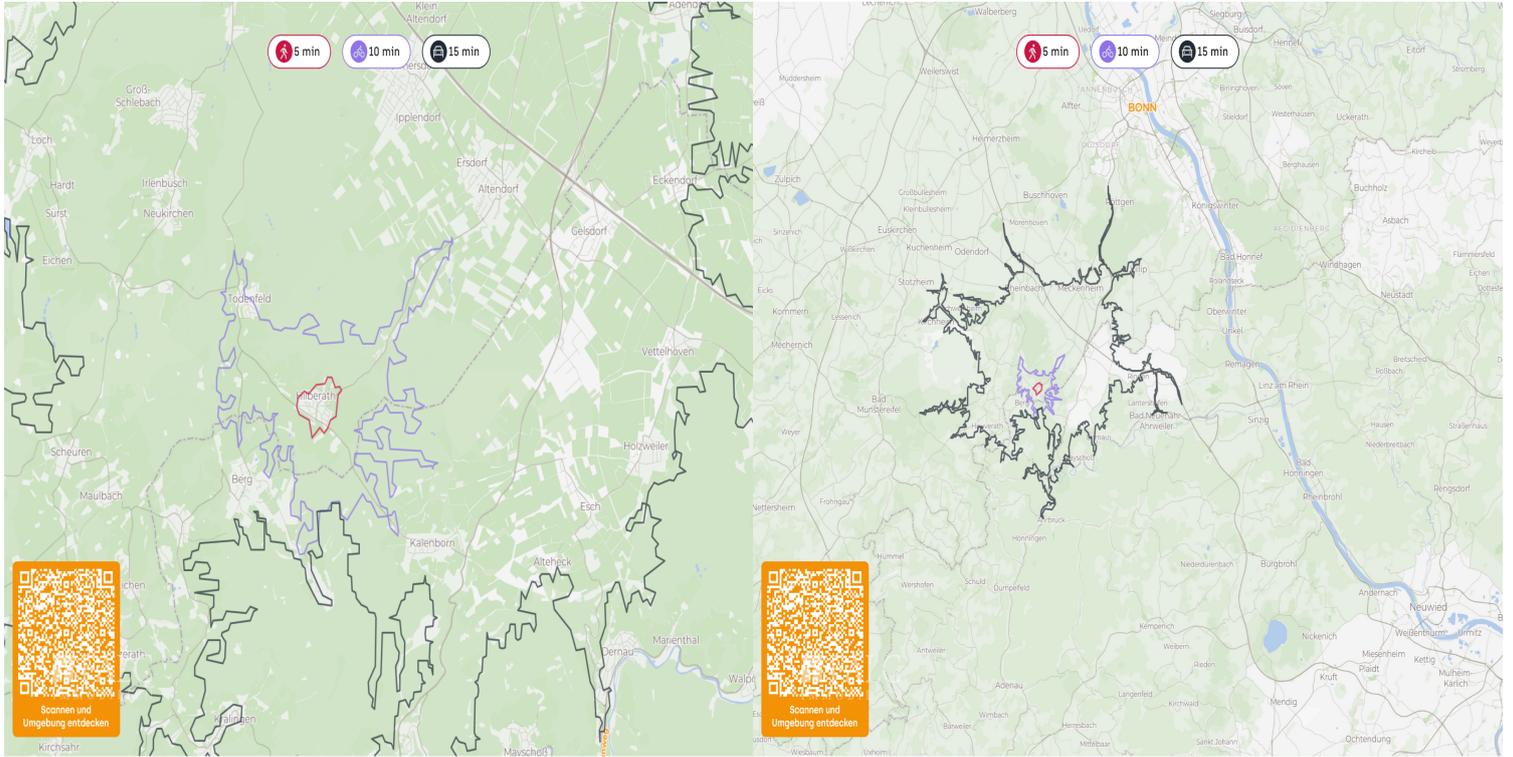
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



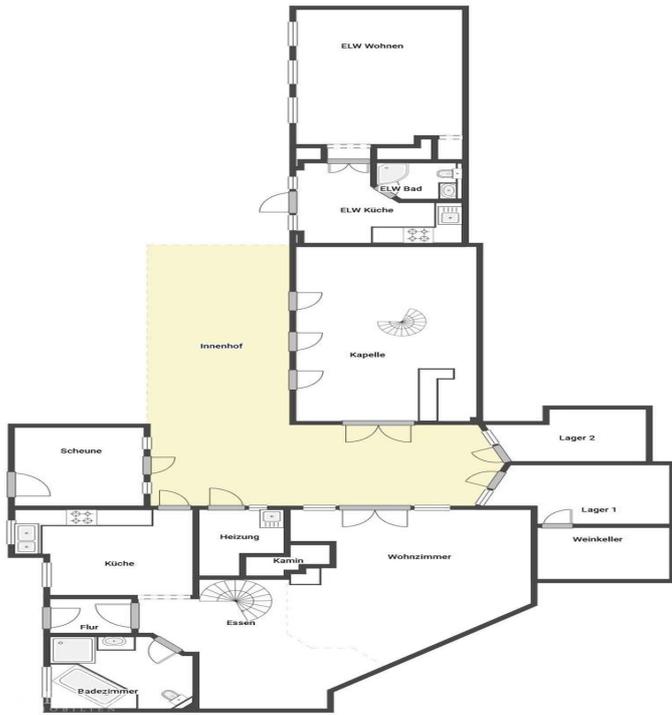
**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:067344973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)