



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-RIS-69810

Gepflegt. Vielseitig. Verkehrsgünstig.

Eckdaten

Kaufpreis

279.000,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	146,8 m²
Grundstücksfläche	898,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	6,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1983
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2015
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat, Linoleum, Teppich
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Carport, Freiplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	18.06.2035
Energiebedarf	145
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	18.06.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in der Ortsgemeinde Brohl-Lützing im Landkreis Ahrweiler. Brohl-Lützing gehört zur Verbandsgemeinde Bad Breisig. Als staatlich anerkannter Fremdenverkehrsort ist Brohl-Lützing im Südosten des Breisiger Ländchens liegend das Tor zum Brohltal.

Der Fluss Brohlbach entspringt bei Spessart und mündet nach knapp 20 km in den Rhein. Der Ort Brohl-Lützing hat neben den attraktiven Freizeitangeboten und aktiven Vereinsleben auch sehr gute ausgebaute Wanderwege für Gäste und Einheimische. Die Nähe zu Sehenswürdigkeiten wie dem Abschnittswall Brohl-Lützing und dem Römischen Steinbruch lädt zu spannenden Ausflügen in die Geschichte ein.

Im benachbarten Ort Bad Breisig befinden sich ausreichend Geschäfte und Discounter für die täglichen Einkäufe. Weiterhin finden Sie in Bad Breisig verschiedene Lokale, Banken und Ärzte vor.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Der Bahnhof Brohl ist in weniger als einem Kilometer erreichbar, was Pendlern eine einfache Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet. Zudem ist die Autobahn in wenigen Autominuten erreichbar, was die Flexibilität im Alltag erhöht. Besonders praktisch ist die Nähe zur Bundesstraße B9, die eine schnelle Verbindung zu umliegenden Städten und Regionen ermöglicht. Der nächste Flughafen, Köln/Bonn, ist in ca. 60 Kilometern Entfernung und bietet eine gute Anbindung für Reisen. Die Rheinfähre Bad Breisig – Bad Honningen ermöglicht Ihnen auch eine komfortable Verbindung zur rechtsrheinischen Bundesstraße B42.

Für die Kleinen gibt es mehrere Spielplätze in der Nähe, der nächste ist nur etwa 500 Meter entfernt. Auch die Bildung kommt nicht zu kurz. Die Leo-Stausberg-Grundschule ist in ca. 1,5 Kilometern erreichbar, was den Schulweg angenehm kurz hält. Der Kindergarten befindet sich direkt im Ortskern und ist fußläufig in 20 Minuten erreichbar.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Bitte sehen Sie sich unsere virtuelle 360° Besichtigung unter folgendem Link an, bevor Sie mit uns einen Besichtigungstermin vereinbaren:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3120157>

Sie sind auf der Suche nach einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung oder wollen die perfekte Kombination aus Wohnen und der Unterbringung Ihres nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebes haben?

Dann ist diese Immobilie im Dorfgebiet von Brohl-Lützing genau das Richtige für Sie!

Im Jahre 1983 wurde dieses Fertigteilhaus mit Garage und Carport als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss von einem örtlichen Bauunternehmer erbaut.

Schon beim Betreten fühlt man das behagliche Ambiente, welches das Einfamilienhaus ausstrahlt sowie die Liebe und Sorgfalt, mit welcher es die kompletten Jahre gepflegt, renoviert und modernisiert wurde.

Sie betreten das Haus über eine kleine Eingangstreppe und werden im Treppenhaus empfangen. Von hier aus gelangen Sie zur ca. 92 m² großen Erdgeschosswohnung.

Ein Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Essbereich, eine Küche, ein Badezimmer mit Dusche und ein Gäste WC gehören zum Raumprogramm dieser Wohnung.

Das Highlight ist das ca. 27 m² große Wohnzimmer mit angrenzender Südost-Terrasse. Die großen angeordneten Fenster sorgen für einen hellen und sonnendurchfluteten Wohnbereich. Hier haben Sie genügend Platz um mit Ihren Gästen und Familie gesellige Abende zu verbringen.

Ein Kaminanschluss ist im Flurbereich vorhanden. Somit kann durch den Anschluss eines Kamins auch in kühlerer Jahreszeit für eine behagliche Wärme in der Wohnung gesorgt werden.

Über eine halbgewendelte Treppe im Treppenhaus gelangen Sie in das Dachgeschoss. Hier befindet sich die ca. 55 m² große Einliegerwohnung.

Ein Wohn- und Esszimmer mit Küchennische und ein Badezimmer mit Badewanne gehören zum Raumprogramm dieser Wohnung.

Das Highlight ist das ca. 20 m² große Schlafzimmer mit angrenzender Nordost Loggia.

Die großen angeordneten Fenster sorgen für ein helles und sonnendurchflutetes Zimmer.

Das Wohnhaus ist komplett unterkellert. Der ca. 95 m² große Keller verfügt über einen Heizungsraum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine und zwei große Kellerräume.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage für ein Fahrzeug mit einem angebauten Carport für zwei weitere Fahrzeuge. Drei weitere Stellplätze sind in der Hofeinfahrt vorhanden.

Das Grundstück ist eingefriedet und mit Sträuchern, Hecken, Bäumen und einer Rasenfläche angelegt. Der Garten bietet Ihnen besonders in den Sommermonaten einen enormen Freizeit- und Erholungswert.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

In den Wohnräumen des Einfamilienhauses sind die Böden im Erd- und Dachgeschoss mit Fliesen, Laminat, Linoleum, Teppich und Korkboden ausgestattet.

Der Keller ist im Heizungsraum und in einem Kellerraum gefliest.

Die Decke im Erdgeschoss Badezimmer und Schlafzimmer ist als Spanndecke ausgeführt.

Es wurden bereits alle Fenster modernisiert. Die erneuerten Kunststofffenster sind aus dem Jahre 2012 und verfügen über Rollläden und eine Zweifachisolierverglasung. Sie sind innen weiß und außen braun gehalten.

Als passive Schallschutzmaßnahme wurden die Fenster als Schallschutzfenster ausgeführt und ein Schallschutzlüfter im Erdgeschoss in den Schlafräumen und im Wohnzimmer integriert.

Als Innentüren wurden braune und weiße Vollholztüren verwendet. Die Küchentür ist als Ganzglastür ausgebildet.

Das Haus wird über eine Gas Zentralheizung aus dem Jahre 2015 beheizt. Im Erd- und Dachgeschoss befinden sich in allen Wohnräumen Heizkörper.

Sämtliche Kellerräume mit Ausnahme des Heizungsraumes sind ebenfalls mit Heizkörpern ausgestattet.

Die Warmwassererzeugung erfolgt ebenfalls über die Gas Zentralheizung.

Ein Kaminanschluss ist im Flurbereich vorhanden. Der bestehende Kamin muss aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen umgerüstet werden.

Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde im Jahre 2012 komplett modernisiert.

Die Wände sind raumhoch mit hellen Wandfliesen gefliest und der Boden ist mit anthrazit farbigen Bodenfliesen belegt. Die bodengleiche Dusche und die Sanitärobjekte sind modern gehalten.

Das Gäste WC im Erdgeschoss ist aus dem Baujahr.

Das Badezimmer im Dachgeschoss wurde im Jahre 2005 komplett modernisiert.

Die Wände sind raumhoch mit hellen Wandfliesen gefliest und der Boden ist mit blaufarbigen Bodenfliesen belegt. Die Sanitärobjekte sind modern gehalten.

Der TV Anschluss ist via Satellit möglich. Um für die Zukunft gerüstet zu sein, wurde bereits ein Glasfaseranschluss in das Haus gelegt.

Der Außenwandaufbau des Fertighauses ist mit einer 12,6cm Fertighauswand (90mm Rahmen inklusive 80mm Isolierung sowie 2x13mm Spanplatte) ausgeführt. Zusätzlich wurde eine 10cm Klinkerfassade mit 4cm Hinterlüftung aufgebracht.

Das Dach des Einfamilienhauses sowie der Garage mit Carport wurde mit Frankfurter Pfannen gedeckt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Sofern Sie auf eine vielseitig nutzbare Immobilie Wert legen, ist dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garten das ideale Angebot für Sie.

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

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

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Ausweis gültig bis: 18.06.2035

Energieträger: Gas

Energiekennwert: 145 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: E

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 Uhr persönlich zur Seite, über 80.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

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

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

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

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

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

Media-Store.net

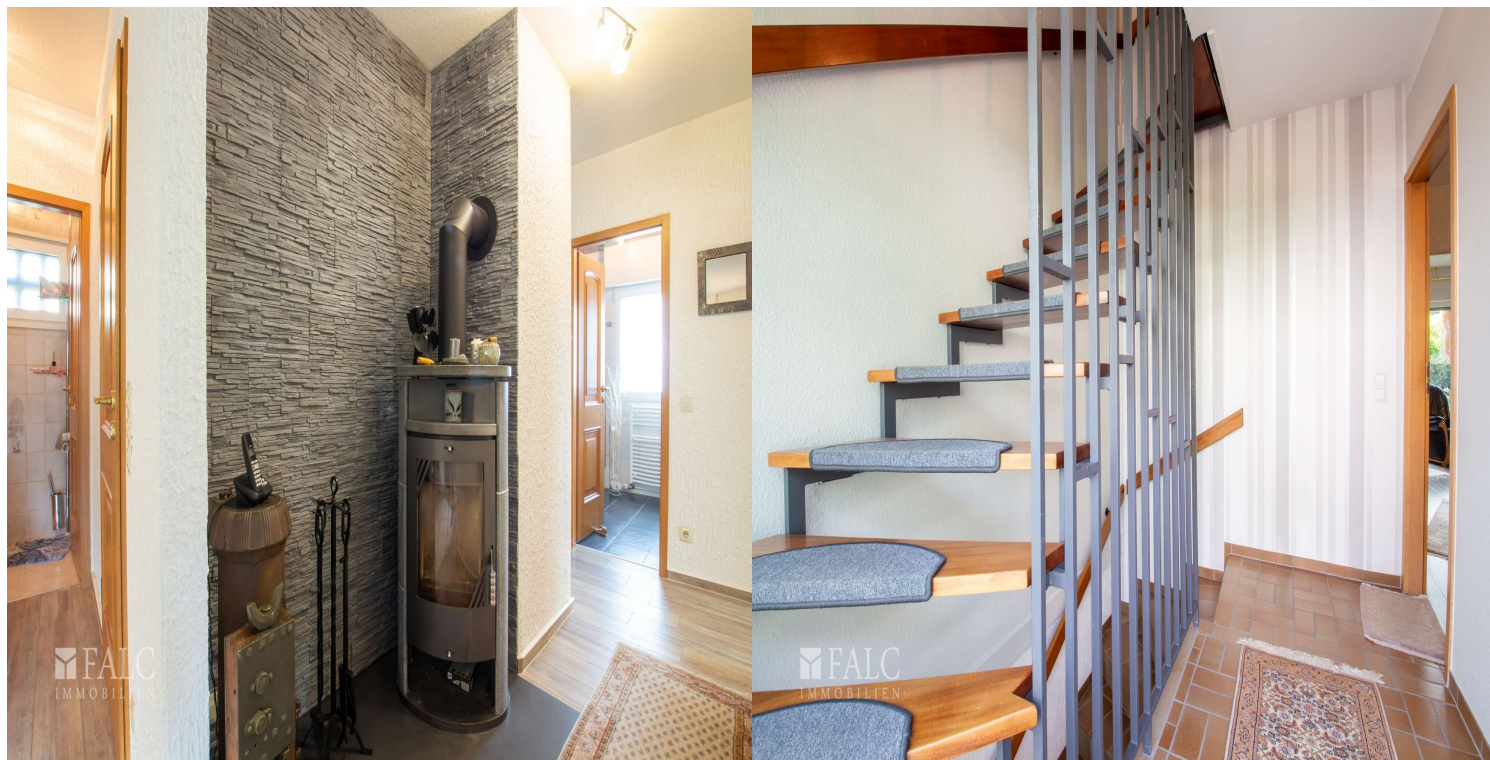
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Media-Store.net

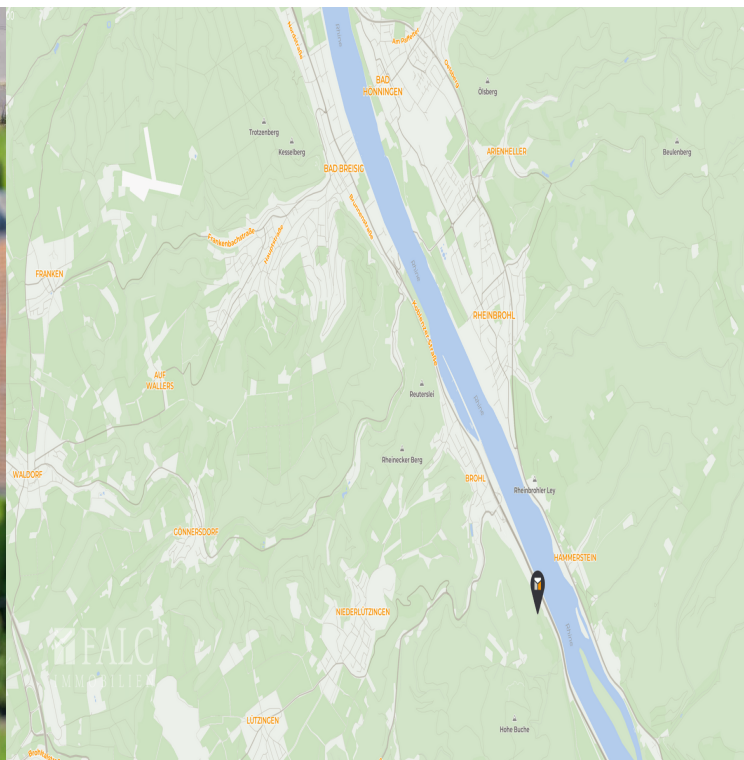
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

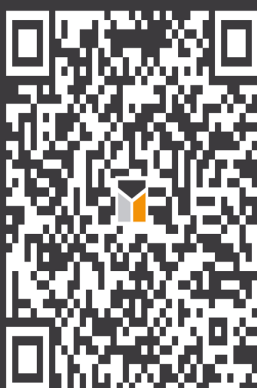
Einfacher OpenImmo Import

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN
Zum Exposé

FALC
FINANCE



Finanzierung berechnen

FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

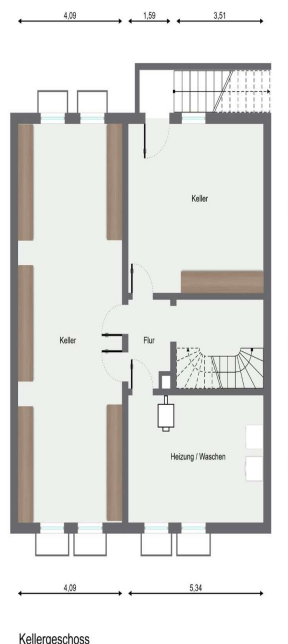
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)