

# Exposé

## Einfamilienhaus in Rheinbach

### Naturnahes Einfamilienhaus mit großem Garten, Kamin & Einliegerpotenzial in Rheinbach



Objekt-Nr. OM-363253

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **530.000 €**

Meerkatz 16  
53359 Rheinbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1983	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	1.367,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	7,00	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	149,12 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus mit großzügigem Raumangebot über zwei Etagen und außergewöhnlich großem Grundstück – ideal geeignet für Naturliebhabende & Familien, die viel Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten schätzen.

Freuen Sie sich auf unverbaubare Natur sowie friedliches Wohnen und Leben in der Voreifel mit einmaligem Blick bis zum Kölner Dom...!

### +++ Innenbereich / Haus +++

Über den Eingangsbereich und den anschließenden Flur gelangt man zu einem großzügigen Essbereich, der durch offene Fachwerk balken mit dem angrenzenden Wohnzimmer verbunden ist. Der Kamin sorgt hier für eine behagliche Wohnatmosphäre und angenehme Wärme in der kalten Jahreszeit. Vom Wohnzimmer aus besteht Zugang zur überdachten Terrasse mit Blick in den weitläufigen Garten.

Die Küche ist separat gehalten und voll ausgestattet. Zusätzlich befinden sich im Erdgeschoss zwei Schlafzimmer sowie ein Duschbad und ein Gäste-WC.

Eine große Holztreppe erschließt das Obergeschoss, welches ursprünglich als Einliegerwohnung konzipiert wurde. Hier befinden sich ein Flur, ein großes Wohn- und Schlafzimmer mit Kochnische (alle notwendigen Anschlüsse sind vorhanden), ein weiteres Schlafzimmer, ein Duschbad sowie ein Abstellraum, der sich beispielsweise auch als begehbarer Kleiderschrank nutzen lässt.

Der Dachboden eröffnet bei Bedarf weiteres Nutzungspotenzial.

Das Kellergeschoss verfügt über einen Hobbyraum mit angeschlossenem Badezimmer (Dusche & WC), Lagerflächen und einen Heizungsraum. Ein separater Zugang direkt aus dem Garten ist möglich.

### +++ Außenbereich / Garten +++

Besonderes Augenmerk verdient das großzügige Grundstück mit einer Fläche von 1.367 m<sup>2</sup> – das Haus ist vollständig von einem gepflegten Garten umgeben, der dank seines vielfältigen Baumbestandes, zahlreicher Sträucher und Sichtschutzhecken nahezu parkähnlichen Charakter besitzt.

Im hinteren Bereich des Gartens befindet sich ein Zierteich mit entsprechender Bepflanzung, der dem Grundstück zusätzliche Atmosphäre verleiht. Molche, Frösche, Libellen und mehr fühlen sich hier rundum wohl...!

Ein Geräteschuppen mit Feuerholzwand bietet praktische Abstellmöglichkeiten. Der Garten ist vollständig umzäunt und bietet somit viel Privatsphäre. Die gepflasterte Einfahrt ermöglicht das Abstellen mehrerer Fahrzeuge und führt direkt zum überdachten Hauseingang.

Diese Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für alle, die neben großzügigem Wohnraum auch viel Platz im Freien, Privatsphäre und naturnahes Wohnen schätzen. Haustiere wie Hunde, Katzen & Co. werden sich hier ebenfalls zu Hause fühlen!

Eine Solarthermie-Anlage sorgt mit einem Solarspeichervolumen von 350 Liter und 525 kWh/(m<sup>2</sup>a) für warmes Wasser, die großflächige Photovoltaik-Anlage (ca. 5400 kWh/a) versorgt das Haus mit klimaneutralem Strom und speist den Überschuss ins Netz ein.

## Ausstattung

- Kamin im Wohnzimmer
- Fachwerk-Balken im Wohn- und Essbereich
- Einbauküche im Erdgeschoss
- Duschbad im Erdgeschoss

- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Duschbad und Abstellraum im Obergeschoss
- Keller mit großem Hobbyraum, Lagerflächen und Heizungsraum, Innen- und Außenzugang
- Ausgebauter Dachboden mit möglichem Nutzungspotenzial

Außenbereich:

- Überdachte Terrasse
- Überdachter Hauseingang
- Gepflasterte Zufahrt mit Platz für mehrere Fahrzeuge
- Großer Gartenteich mit Zierpflanzen
- Schuppen mit Feuerholzwand
- Umfangreicher Baumbestand, Sträucher und Hecken als Sichtschutz
- Komplett umzäuntes Grundstück

Bausubstanz:

- Fertighaus aus dem Jahre 1983 (Fa. Kampa)
- Keinerlei Hinweise auf Schadstoffbelastung
- Bauakte wird auf Anfrage übermittelt
- Sachverständigenprüfung auf Wunsch vorab durchführbar

#### **Fußboden:**

Parkett

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

## **Lage**

Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage in Neukirchen, einem Vorort von Rheinbach. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und viel Grün. Das Grundstück selbst liegt in einem verkehrsberuhigten Bereich ohne Durchgangsverkehr (Sackgasse) und bietet dadurch ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre.

Von der Anhöhe aus hat man bei gutem Wetter einen wunderbaren Blick sowohl ins Dorf und den Nachbarort Irlenbusch als auch bis Bonn und sogar zum Kölner Dom!

Der nahegelegene Wald mit seinen vielen schönen Wegen, kleinen Fischseen und wilder Tierwelt rund um Fuchs, Reh und Wildschwein lädt unmittelbar zum Wandern und Verweilen ein. Jogging-Runden oder ausgedehnte Fahrrad- oder Mountainbike-Touren lassen sich direkt von der Haustüre aus starten. Für Kinder sind Wiesen und Wälder eine tolle Umgebung um vielfältige Abenteuer in intakter Natur zu erleben.

Im nahegelegenen Stadtzentrum von Rheinbach finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Fachgeschäfte sowie zahlreiche Restaurants und Cafés. Medizinische Versorgung ist durch niedergelassene Ärzte und Apotheken gewährleistet. Krankenhäuser befinden sich ebenfalls in gut erreichbarer Entfernung. Zahlreiche Freizeitangebote, Sporteinrichtungen und Naherholungsgebiete wie der Freizeitpark Rheinbach, die Steinbachtalsperre uvm. runden das Angebot ab.

Eine Kindertagesstätte befindet sich direkt im Ort und ist fußläufig erreichbar, im Nachbarort Merzbach befindet sich eine katholische Grundschule. In Rheinbach finden sich weiterführende Schulen wie Gesamtschulen und Gymnasien.

Der Bahnhof Rheinbach bietet regelmäßige Zugverbindungen (S-Bahn) nach Bonn und Euskirchen, über die nahegelegenen Autobahnen A61 und A565 sind die Städte Bonn und Köln ebenfalls zügig erreichbar.

Entfernungen:

- ca. 350 m bis zur nächsten Bushaltestelle (Hauptstr.)
- ca. 550 m bis zur Kita (Rheinbach-Neukirchen) & ca. 1,5 km bis zur Grundschule (Rheinbach-Merzbach)
- ca. 650 m bis zur nächsten Tankstelle im Dorf (ED / Autohaus Appel)
- ca. 5 km bis zum Stadtzentrum Rheinbach (Supermarkt, Apotheke und Hausarztpraxis)
- ca. 15 km bis zum nächsten Krankenhaus
- ca. 5,5 km bis zum Bahnhof Rheinbach
- ca. 7 km bis zur Autobahn A61
- ca. 13 km bis zur Autobahn A565
- ca. 20 km bis Bonn
- ca. 40 km bis Köln

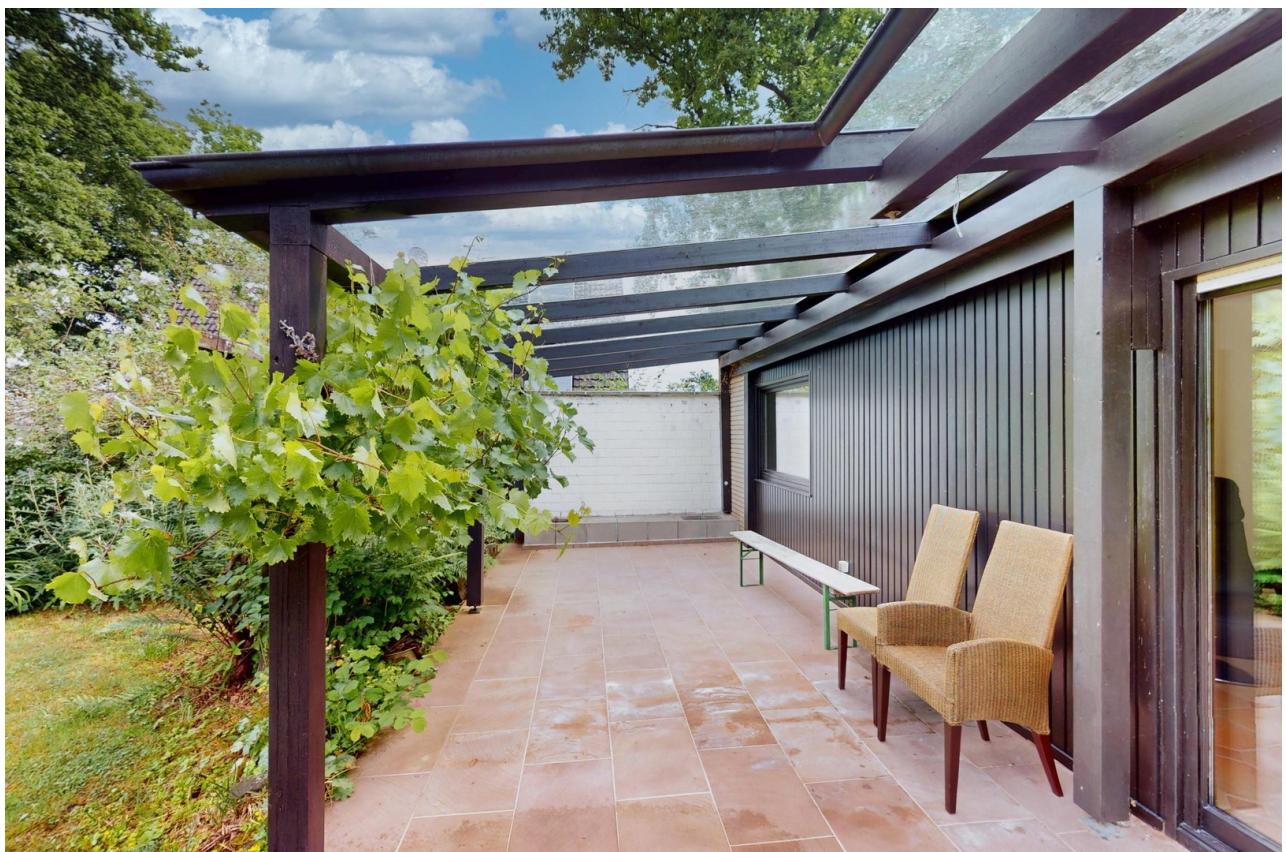
**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	227,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Überdachte Terrasse

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



# Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Übergang



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG

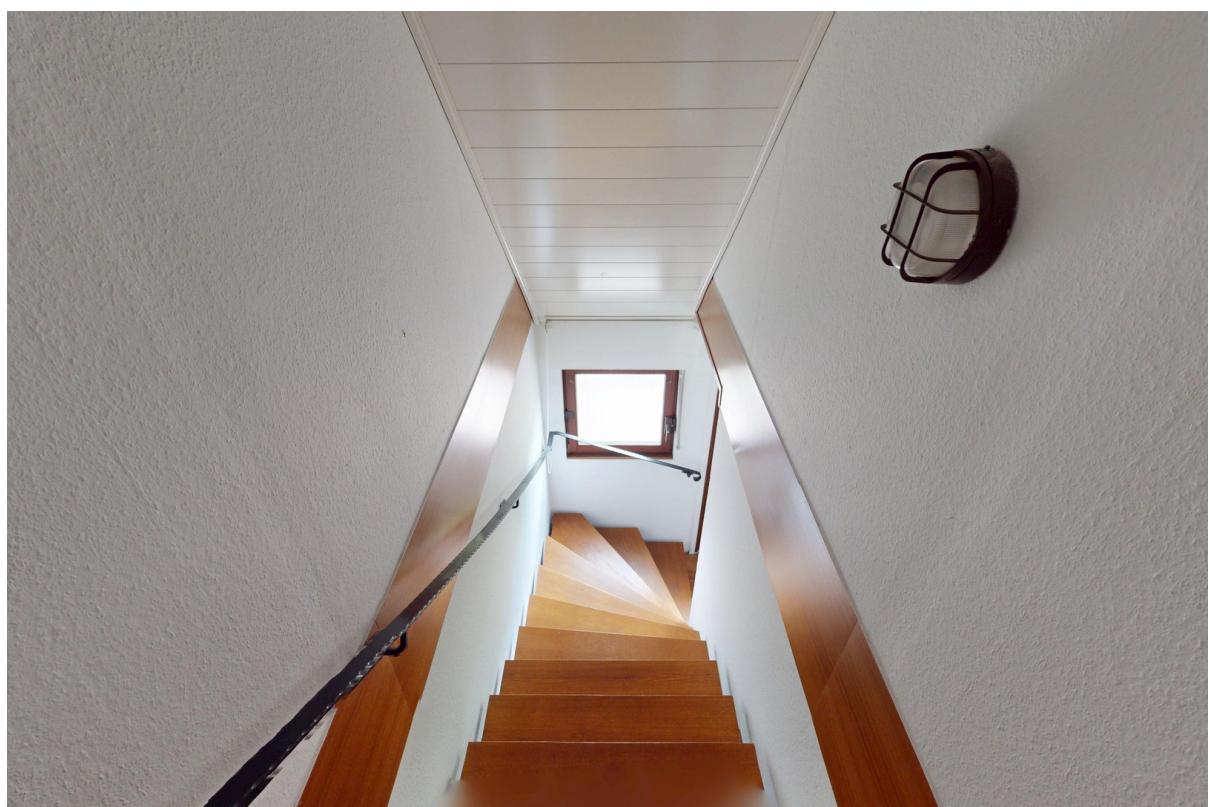


Badezimmer EG

# Exposé - Galerie



Gäste-WC EG



Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Abstellraum OG

# Exposé - Galerie



Überdachter Eingangsbereich

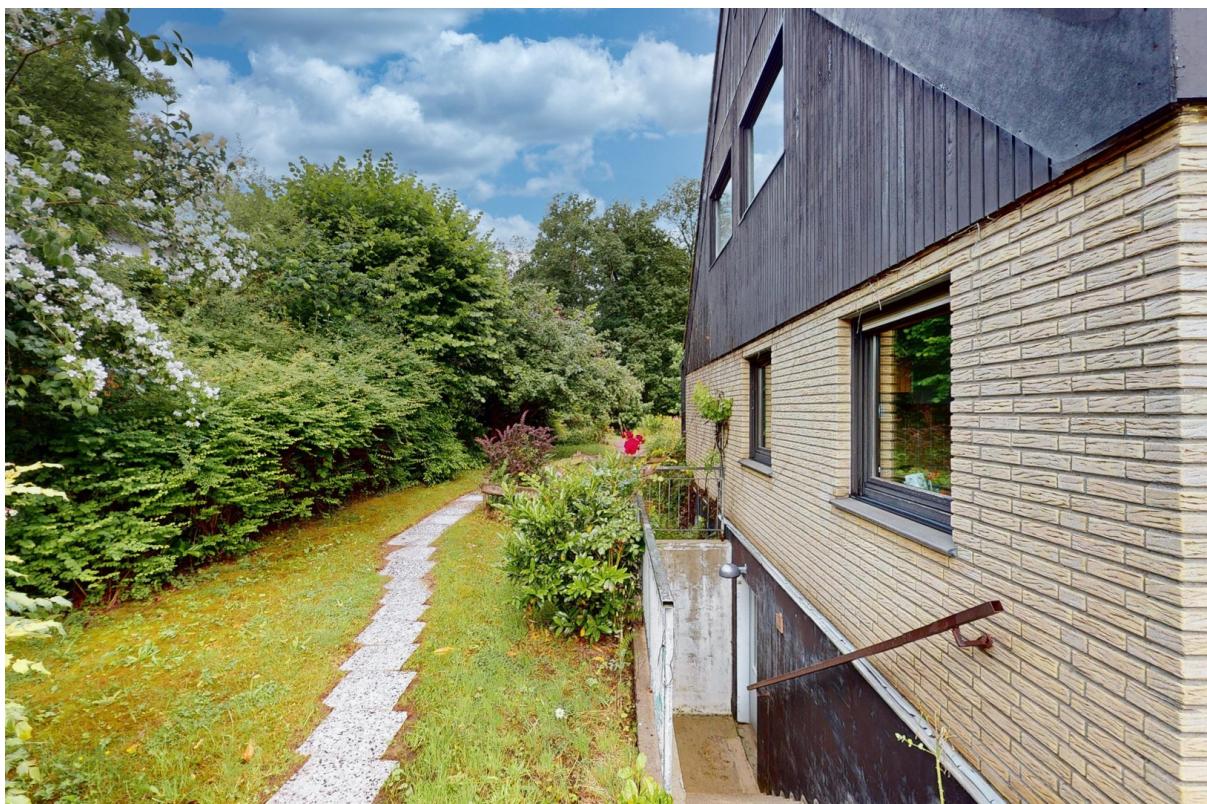


Zuweg / Schuppen

# Exposé - Galerie



Gartenansicht (hinten)



Verbindungsweg Garten

# Exposé - Galerie



Gartenansicht (vorne)

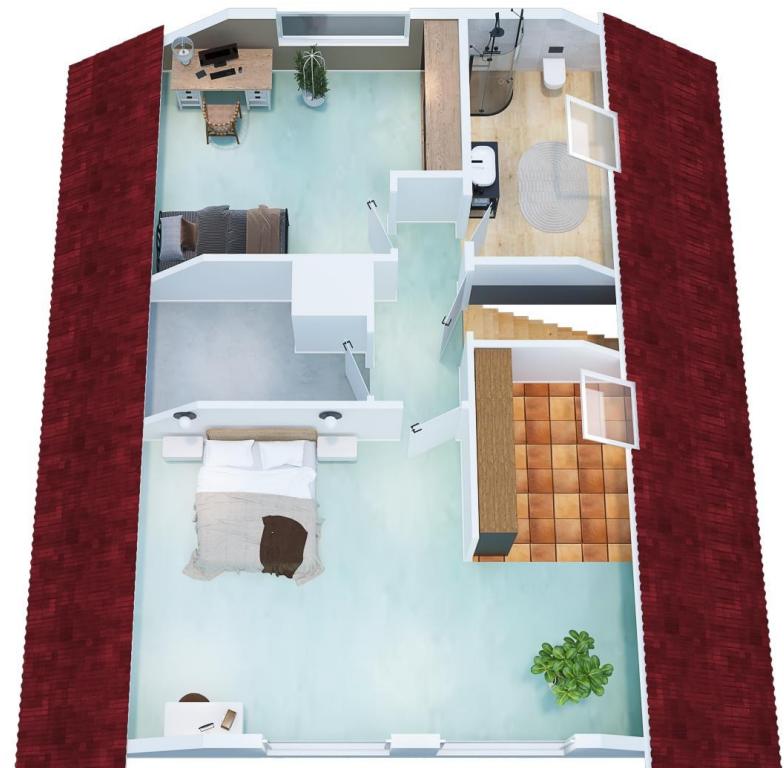


Zufahrt

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss

