

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Rheinbach

**0,76%! Neubau! 2Wohnungen im 6Fam Haus! Mit KfW55Darlehen!**



Objekt-Nr. OM-418929

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **330.000 €**

Ansprechpartner:  
Rudolf Hofmann  
Telefon: 0178 5001585  
Mobil: 0178 5001585

53359 Rheinbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.054,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Neubau! Erstbezug! Noch 2 freie Wohnungen in einem 6 Familienhaus

Eigennutzung als Großfamilie, Teil oder Vollvermietung zum Kapitalaufbau - Sie entscheiden!

Das Objekt wird PROVISIONSFREI verkauft! ALLE Makler und Vermittler werden ausdrücklich gebeten von den Anfragen abzusehen!

Der Preis in der Anzeige bezieht sich auf die 78m<sup>2</sup> Wohnung im EG mit Terrasse.

Neubau in Rheinbach-Merzbach.

Die Wohnanlage besteht aus insgesamt 6 Wohnungen zwischen 60 und 86m<sup>2</sup>, die sich wie folgt aufteilen:

EG: Zwei 3Zi Wohnungen 75 und 85m<sup>2</sup> mit Terrassen (beide noch verfügbar)

1OG: verkauft

DG: Zwei 2Zi Wohnungen 65 und 60m<sup>2</sup> mit Balkonen. (beide reserviert)

Alle Wohnungen erfüllen KfW55 Standard. Die KfW Förderung (KfW55 Darlehen) wurde bereits erteilt und kann auf Wunsch vom Käufer bei ausreichender Bonität übernommen werden. Die Höhe des Darlehens beträgt ca. 115000 Euro je Einheit zu 0,76% Jahreszins auf 6 Jahre.

Details können gerne persönlich besprochen werden.

Zu jeder Wohnung gehört ein Abstellraum und ein großzügiger Parkplatz. Bäder und Flure sind bereits gefliest.

Die Wohnungen sind altersfreundlich ausgestattet: stufenlose Zugänge zu den Balkonen und Terrassen, begehbarer Duschen, digitale Sprechanlage. Es befindet sich ein Aufzug in der Anlage.

High-Speed Internet ist bereits ausgebaut.

Das Gesamte Grundstück ist etwa 1050m<sup>2</sup> groß. Ein Drittel davon ist als Garten für Freizeitmöglichkeit und gemeinsame Nutzung ausgelegt.

Beheizt wird das Haus mit sehr effizienten Luftwärmepumpen. Auch dadurch erfolgt die Warmwasseraufbereitung.

Die Wohnanlage liegt mitten in Natur und dennoch ist Stadtzentrum von Rheinbach in wenigen Minuten erreichbar.

Profitieren Sie von der Möglichkeit des extrem günstigen KfW Darlehens und nutzen Sie diese Möglichkeit für Eigentumskauf!

Das Objekt wurde bereits nach Teilungsgesetzt in 6 Einheiten plus Gemeinschaftseigentum aufgeteilt.

Abnahme ist durch Baubehörde erfolgt.

Aufgrund der stets wachsenden Nachfrage an Wohnraum, einer ruhigen Lage und der Topausstattung ist eine gute Vermietung garantiert!

## Ausstattung

Bodenbeläge in Wohn und Schlafräumen (Laminat o.ä.) nach Absprache.

Malerarbeiten (Tapeten, Anstrich der Wände und Decken) sind Eigenleistung.

### Fußboden:

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

**Lage**

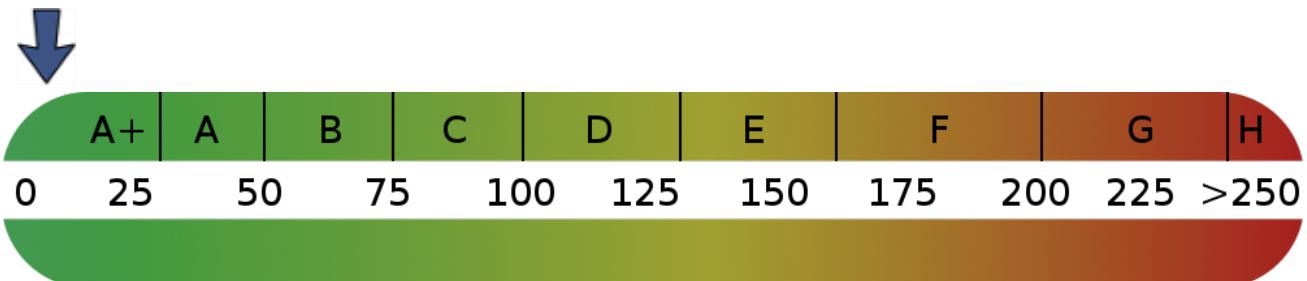
Direkte Waldrandlage, dennoch nah an Zentrum von Rheinbach, ca 5 Autominuten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	10,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Gebäude Frontseite

# Exposé - Galerie



Strassenansicht



Terrassenwohnung

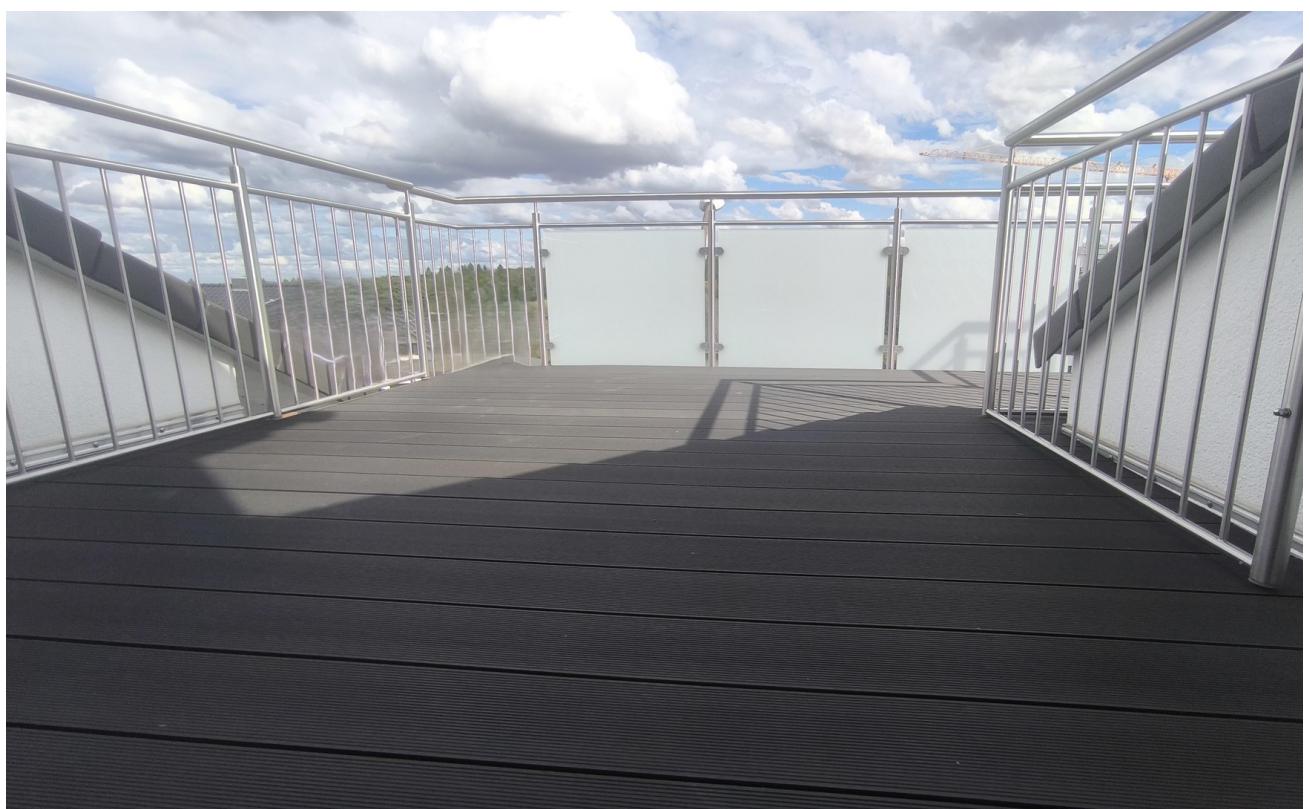
# Exposé - Galerie



Parkplätze



Garten, Sonne pur!



Fernblick vom OG

# Exposé - Galerie



Blick auf Aussenanlage



Terrasse EG

# Exposé - Galerie



Terrasse EG



Schlafzimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 3Zi. Whg



Lichtdurchflutete Räume

# Exposé - Galerie



Hell und sonnig



Balkon 3Zi Whg

# Exposé - Galerie



Zugang vom Wohn und Schlafzim.



Balkon 3Zi Whg

# Exposé - Galerie



Wohn-/ Esszimmer 3Zi Whg



Schlafzimmer 3Zi. Whg

# Exposé - Galerie

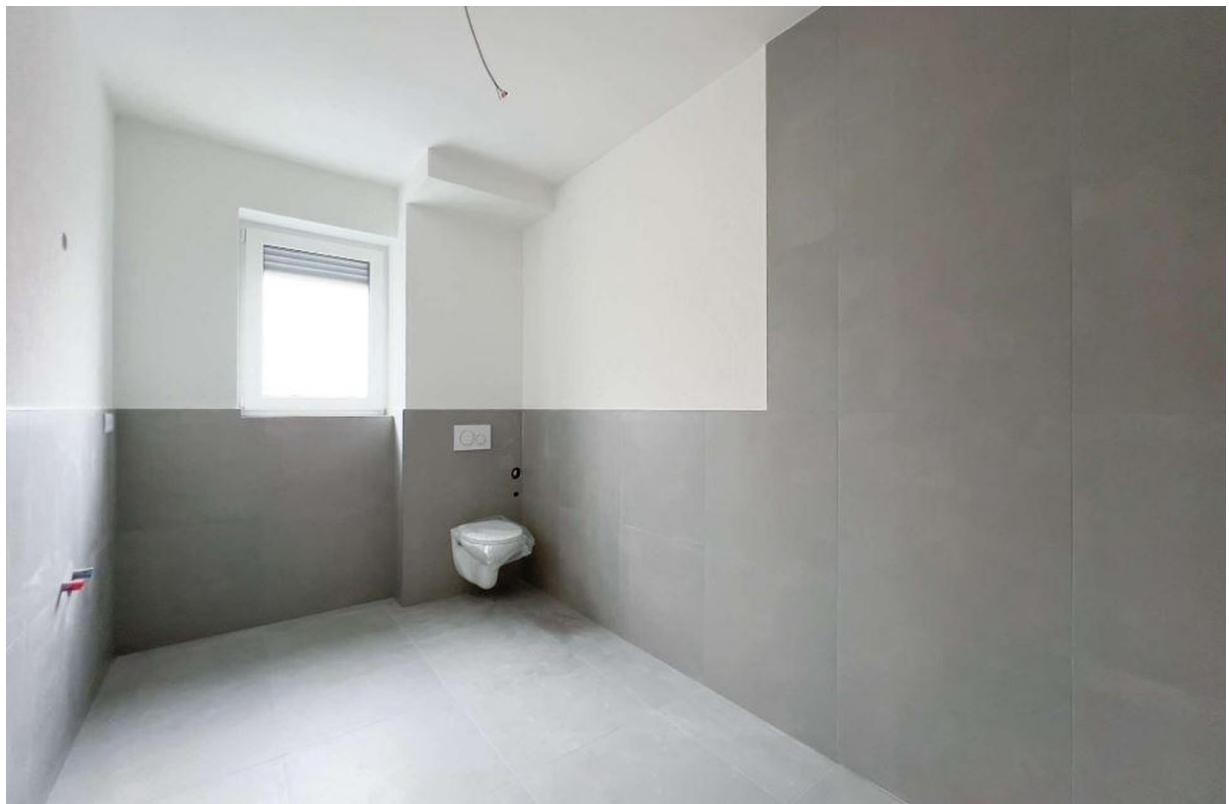


Wohnzimmer 2Zi. Whg.



Extra große Innentüren

# Exposé - Galerie



WC

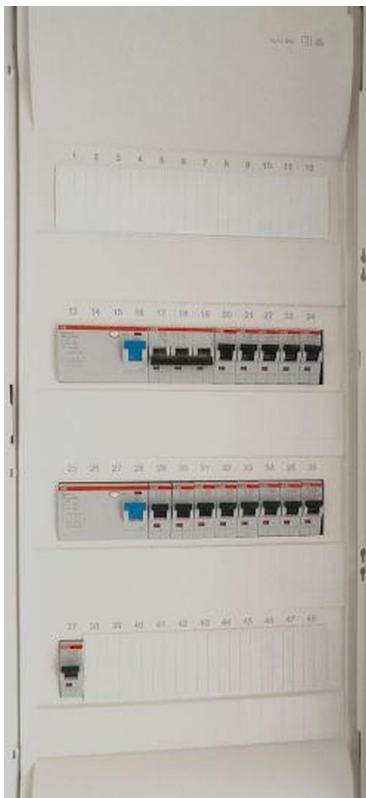


Begehbarer Duschen



WC Anlage und Wasserzähler

# Exposé - Galerie



Vollständige Elektrik



Thermostate für Fussbodenhzg.



Digitale Sprechanlage

# Exposé - Galerie



Aufzugsanlage



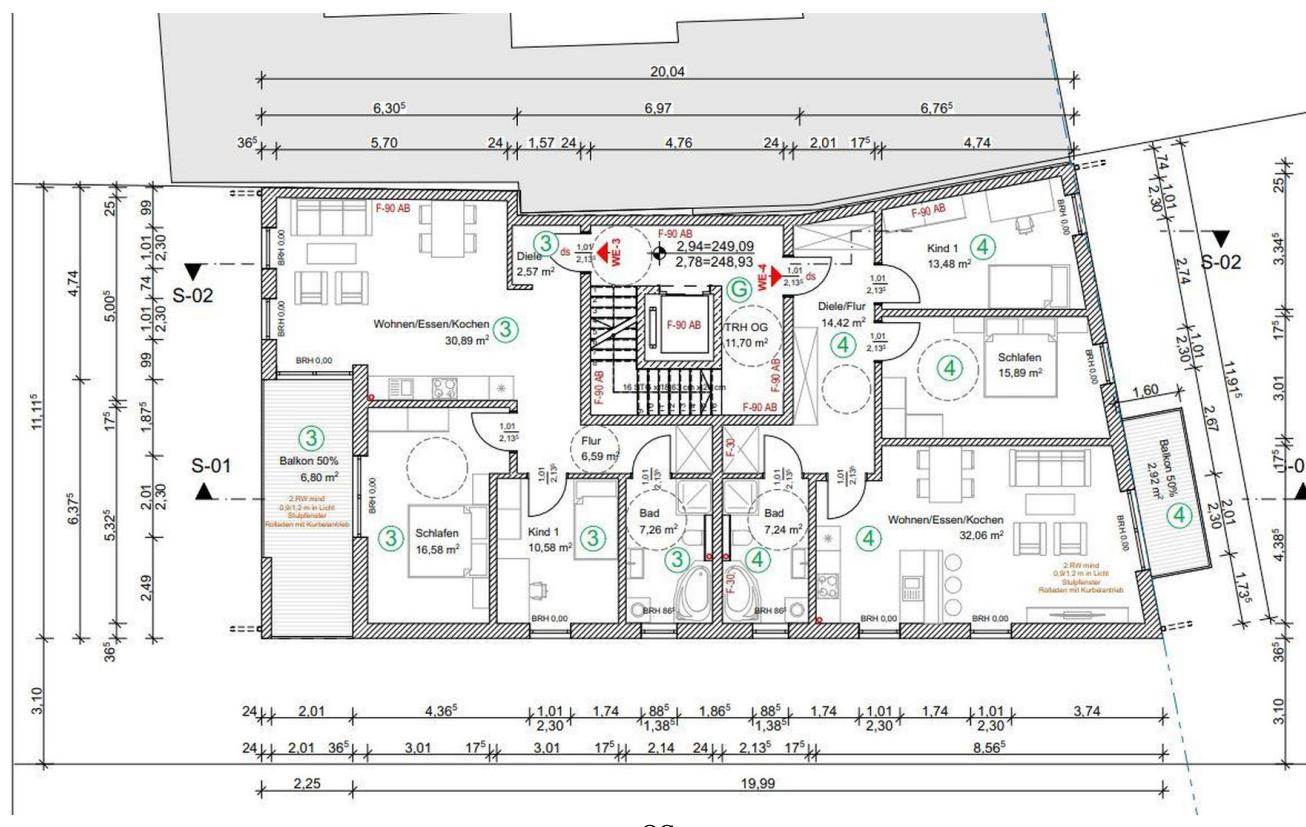
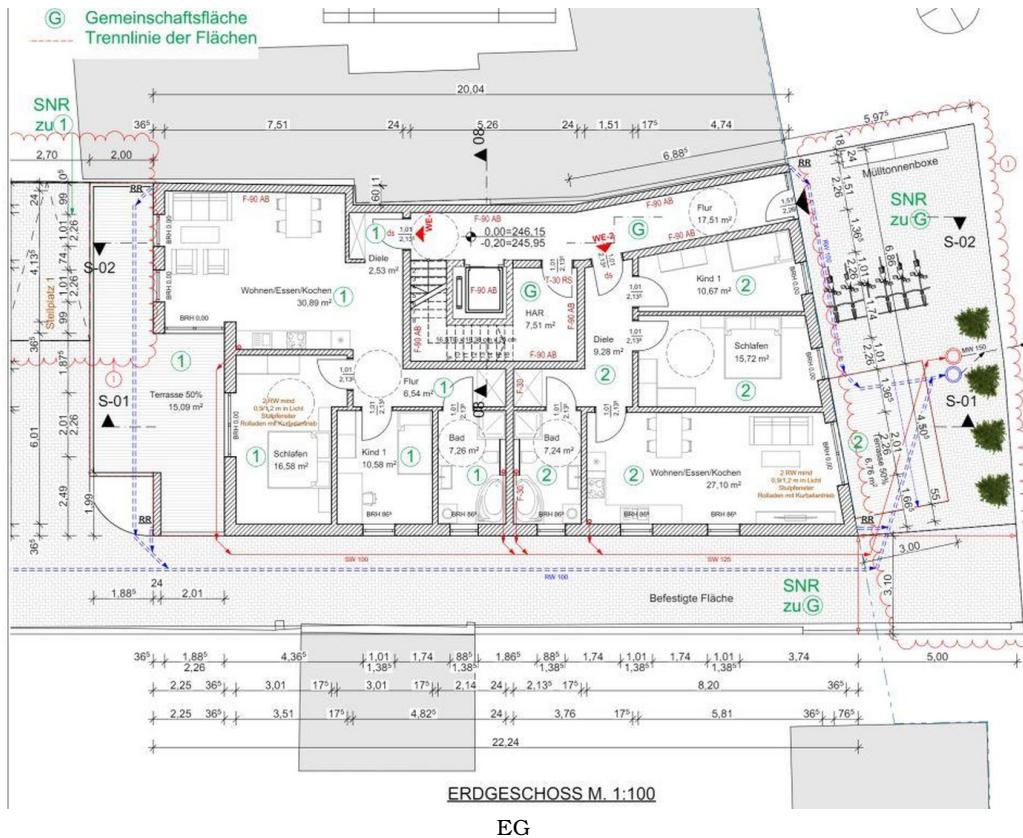
Jede Einheit separat

# Exposé - Galerie



Schlüsselfertig!

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

