

# Exposé

## Reihenendhaus in Rheinbach

**Elegantes 7 Zimmer Reihenendhaus in Rheinbach 170 qm  
WFL und 398 Grd.**



Objekt-Nr. **OM-422906**

**Reihenendhaus**

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:  
Matthias Link

Von-Groote-Ring 1  
53359 Rheinbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	398,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses hochwertig modernisierte Reihenendhaus bietet auf ca. 170–185 qm Wohnfläche zzgl. Nutzfläche ein ideales Zuhause für Familien. Die Immobilie überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung mit 5–6 Schlafzimmern, Bad auf jeder Etage, moderner Haustechnik sowie einem sonnigen, ca. 398 qm großen Garten mit Terrasse und Whirlpool.

Das Haus wurde in den letzten Jahren umfassend renoviert und befindet sich in einem sehr gepflegten, sofort bezugsbereiten Zustand. Die übergroße Garage, eine Photovoltaikanlage mit Speicher und Wallbox sowie viele hochwertige Details unterstreichen den hohen Wohnkomfort.

Dank der zentralen Lage in Rheinbach sind Innenstadt, Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar.

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer, ohne Maklerprovision.

## Ausstattung

Highlights

- 5–6 Schlafzimmer | Bad auf jeder Etage
- Ca. 170–185 qm Wohnfläche zzgl. Nutzfläche
- Sonniger Garten ca. 398 qm
- Große, neu geflieste Terrasse mit Echtglas-Überdachung & elektrischer Markise
- Whirlpool AIDA (5 Personen)
- Wohn-/Esszimmer ca. 32 qm mit modernem Kaminofen & Feinstaubfilter
- Hochwertige Nolte-Einbauküche
- Photovoltaikanlage mit Speicher, Notstrom & Wallbox
- Übergroße Garage mit Hörmann-Elektrotor
- Neue Fenster (Sprossenoptik, EG Sicherheitsglas), elektrische ALU-Rollläden
- Klimaanlage im Elternschlafzimmer
- Glasfaseranschluss in Installation

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

- Privatverkauf – keine Maklerprovision
- Sofort einziehen möglich
- Hochwertige, neuwertige Möblierung optional erwerbbar

## Lage

Das Haus steht in Rheinbach Stadt - eine kleine Stadt nahe Bonn und Köln und sehr gut mit öffentlichen Verkehrsverbindungen angebunden.

Freizeitgestaltung mit Stadtpark, Monte Mare Freizeitbad mit Tauchbecken, alle Einkaufsmöglichkeiten und Kindergärten, sowie Schulen sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



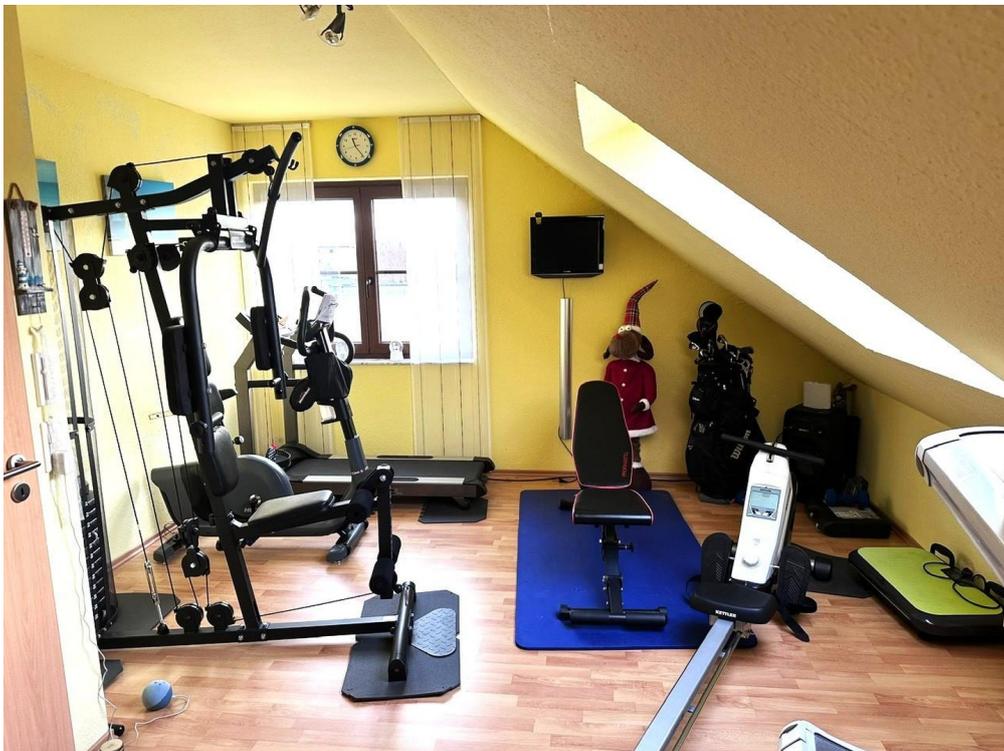
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



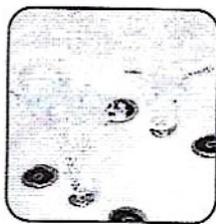
# Exposé - Anhänge

1.

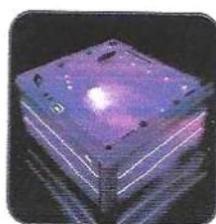
# Highlights bereits enthalten



**Kraftvolle Wassermassage**  
Drei separat bedienbare, kraftvolle Wasserpumpen sorgen für ein Massageerlebnis der Extraklasse, inklusive Fußmassage.



**Prickelnde Luftsprudelmassage**  
Der Blower sorgt für eine stimulierende Mikromassage aus tausenden von Luftbläschen. Der Blower lässt sich separat hinzuschalten.



**Farblichttherapie**  
Stimmungsvoller Farbwechselmodus oder Wunschfarbe frei wählbar. Acht Einstellmöglichkeiten.



**Aromatherapie**  
Genießen Sie Ihren Whirlpool mit allen Sinnen. Über Duftperlen wird das Aroma über die Luft aus dem Blower sanft verteilt.



**Extra breiter Wasserfall (60 cm) und Fontänen**  
Der Wasserfall kann separat über die leise Zirkulationspumpe eingeschaltet werden, die Fontänen über die Massagepumpe.



**Gecko Bluetooth Soundsystem**   
Die direkt am Wannenkörper angebrachten Körperschall-Lautsprecher (4 x 50 W) bieten ein beeindruckendes Klangerlebnis.



**Großes Gecko Touch-Display**  
Modernes, leicht zu bedienendes Farbdisplay zur Steuerung des Whirlpools.



**Wi-Fi-kompatibel**  
Der Whirlpool lässt sich über das optionale Gecko-Modul „in.touch 2 Wireless Remote Set“ per App steuern.



**Integrierte Eisbox**  
Genießen Sie frisch gekühlte Getränke, ohne den Whirlpool zu verlassen.



**Automatisches Reinigungssystem**  
mit einem Filter und wartungsfreier Ozondesinfektion sorgt für eine effektive Wasserpflege.

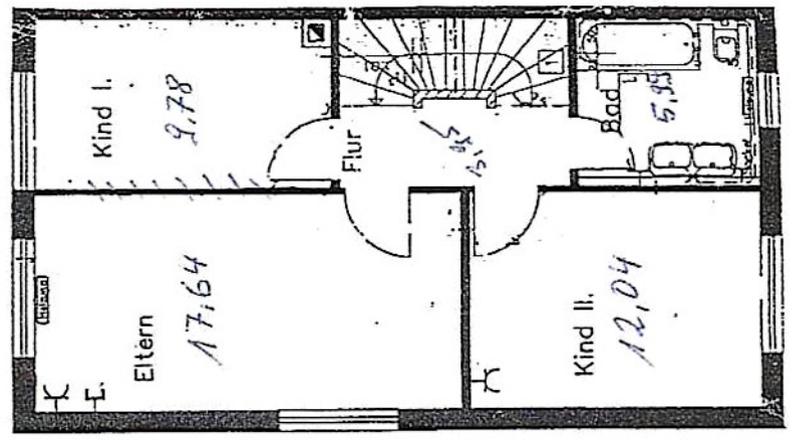
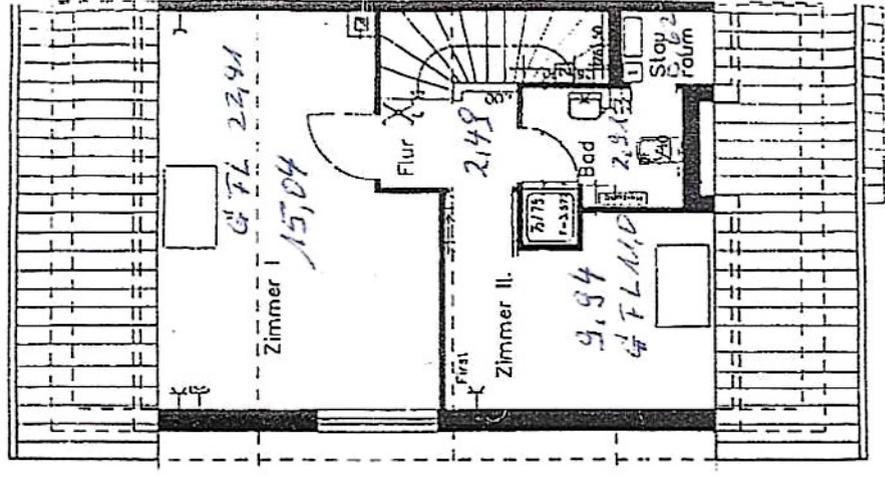
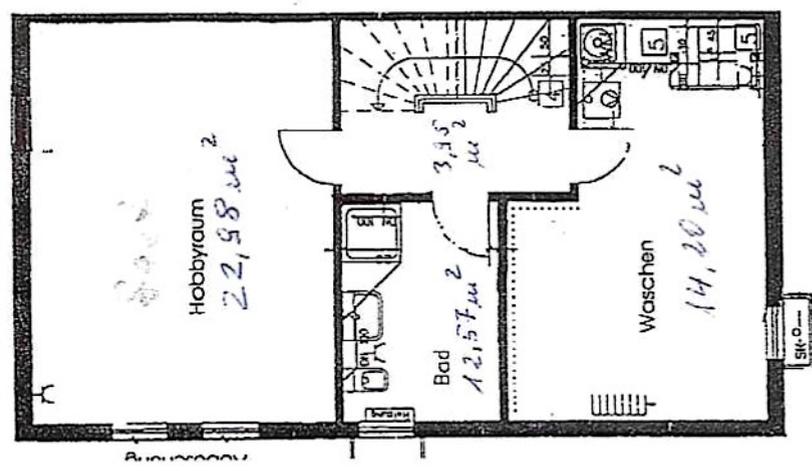
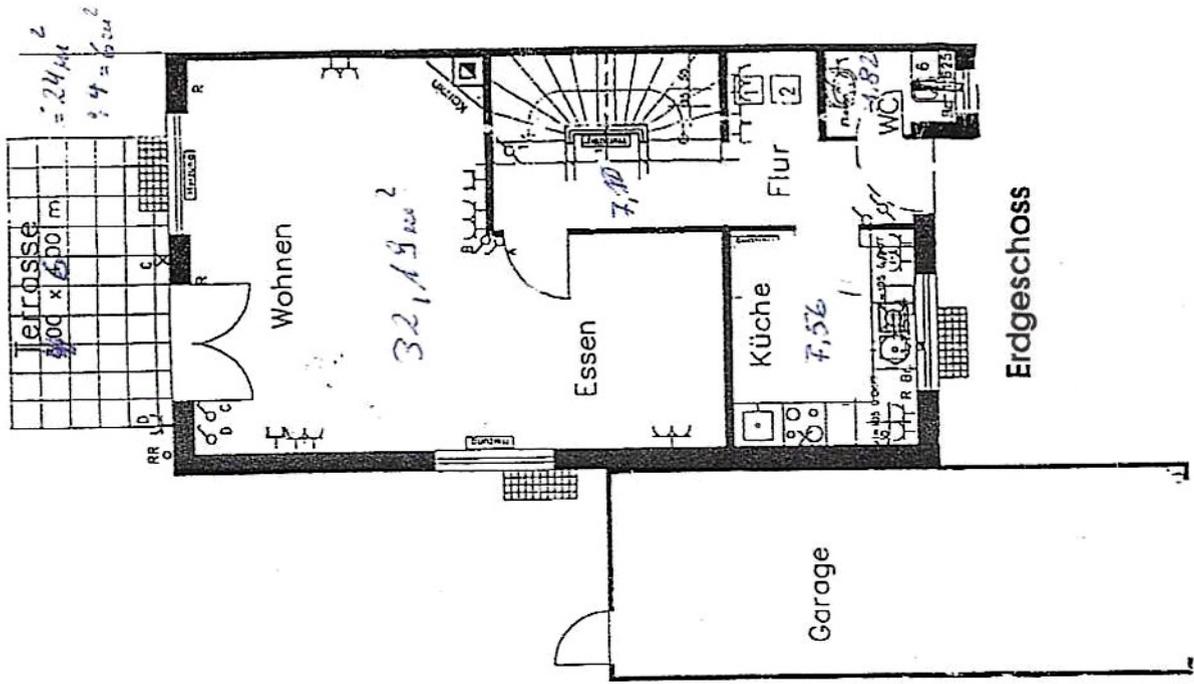


**Hochwertige Gecko Zirkulationspumpe**  
Leistungsstark, langlebig, energieeffizient und leise.

**aqua-flo** by GECKO



**ISOWAY-5 Thermoisolierung**  
Mehrfach-Isolierung aus verschiedenen Schichten zur optimierten Schall- und Wärmedämmung.



Investitionen Haus Von Grootte Ring 1, 53359 Rheinbach

*Baujahr 1993*

2003 Hausübernahme

2003 Fliesenboden Wohnzimmer, neue Fliesen und Elektroinstallation Küche

2003 Öffnung Schlafzimmer mit Kinderzimmer und Rundbogen

2014 neuer Gasbrennwertkessel mit WW im Elternbad

2014 neues Badezimmer

2016 neues Gästebad

2017 Fliesen im gesamten Treppenhaus – neue Fliesen im Bad DG



Komplette Küche von Nolte

Neue Fenster im EG mit Sicherheitsglas und Alurolläden

Neue Fenster im OG und im Sportzimmer und Alurolläden

Elektr. Rolläden

Neues Garagentor Hörmann elektrisch

Öffnen Einfahrt

Einfriedung Gelände mit Stabgitterzaun

Rolläden im Velux Dachfenster Sportzimmer

Komplettrenovierung Eltern und Einbau einer hochwertigen Splitt – Klimaanlage

Sanierung Garagendach

Hochwertige Terrassenüberdachung

Neue Terrassenfliesen mit Vergrößerung des Festbereiches

WEKA Garten – Holzhaus mit festem Boden

Neue Kunststoff – Haustüre mit Sicherheitsriegel

Neuer hochwertiger Kaminofen mit Feinstaubfilter

Hochwertige Türen im EG und OG

Neue Türen im DG

Isolierung der Außenwände im Wohnraum Keller mit neuem HK und neuen Fensterscheiben, sowie hochwertigem neuem Bodenbelag

380 V Stromleitung und Erdung bis zur Holzlagerhütte

AIDA – Whirlpool mit Wintereindeckung

Fliesen und Maschinensockel im Hausanschlussraum

Neue Hauptverteilung mit FI nach modernsten VDE Bestimmungen

*Laufband*

*bis*

*2025*

Neue Steuerung Jung Pumpe

Neuer Außenanstrich

ENPAL Photovoltaikanlage mit großem Speicher und Walbox in der Garage

01/2025

Türe in Kellerabgang

Anschaffung hochwertiger Stromerzeuger#

Beantragte und begonnene Installation b:nt mit Glasfaseranschluss