

Exposé

Einfamilienhaus in Unkel

Familienfreundliches Einfamilienhaus am Rhein



Objekt-Nr. OM-447955

Einfamilienhaus

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:
Ulrike Winter-Melms

Fritz-Henkel-Str. 18
53572 Unkel
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1939	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	747,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	196,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	67,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1939 wurde 2016 mit viel Sorgfalt umfassend modernisiert und saniert. Es vereint heute klassischen Charakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Auf rund 200 m² Wohnfläche und acht Zimmern finden Sie reichlich Platz für ein angenehmes Familienleben.

Die drei Etagen bieten helle und einladende Wohnbereiche.

Im Erdgeschoss befinden sich Flur und Garderobe, eine großzügige Küche mit praktischem Abstellraum, das Esszimmer und Wohnzimmer sowie ein Gästeduschbad. Im Anbau von 1959 befindet sich ein separates lichtdurchflutetes Büro/Gartenzimmer. Dieser Bereich eignet sich ideal für Selbstständige oder als ruhiges Homeoffice.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein gemütliches Elternschlafzimmer, zwei weitere vielseitig nutzbare Zimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche.

Das 2016 ausgebaute Dachgeschoss bietet zwei zusätzliche Räume und einen Technikraum. Für angenehme Wärme sorgt eine moderne Hybrid-Luft-Wasser-Wärmepumpe aus dem Jahr 2016.

Der liebevoll gepflegte Garten lädt zum Entspannen, Spielen und Verweilen im Freien ein. Eine Garage und ein PKW-Stellplatz, ein großzügiger Keller mit etwa 67 m² Nutzfläche sowie das ca. 747 m² große Grundstück runden dieses attraktive Angebot ab.

Die ruhige Lage in unmittelbarer Nähe zum Rhein macht dieses Haus zu einem besonderen Ort – ideal für Familien, die ein schönes und entspanntes Zuhause suchen.

Ausstattung

Die Immobilie bietet folgende Raumaufteilung:

EG:

Große Diele

Garderobe

Wohnzimmer

Esszimmer

Küche mit Speisekammer

Gäste WC mit Dusche,

Büro/Gartenzimmer (Anbau)

1. OG:

Schlafzimmer

Kinderzimmer

Kinderzimmer

Bad mit Dusche, WC, Waschbecken und Fenster

DG:

2 Schlafzimmer

Heizungsraum

Keller:

Flur

3,5 Kellerräume

Alle Wohnräume sind mit Holzdielenböden ausgestattet.

Die Bäder und das Gartenzimmer sind gefliest.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Dieses freistehende Einfamilienhaus liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen des idyllischen Rheinortes Unkel – nur wenige Schritte vom Rhein entfernt. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und einer freundlichen Nachbarschaft, die besonders für Familien mit Kindern ein angenehmes Zuhause bietet. Die nahegelegene Rheinpromenade lädt zu erholsamen Spaziergängen, Fahrradtouren und entspannten Stunden im Freien ein.

Unkel überzeugt mit einer sehr guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte, sind bequem erreichbar. Familien profitieren zudem von einem guten Bildungsangebot mit Kindergärten, einer Grundschule sowie weiterführenden Schulen in der Umgebung. Auch kulturell hat der Ort einiges zu bieten – mit einer Musikschule, einer Bücherei und vielfältigen Veranstaltungen im Ortszentrum.

Der historische Ortskern begeistert mit einer Auswahl an gemütlichen Restaurants, Cafés und Weinstuben, die kulinarische Vielfalt von regional bis mediterran bieten. Für Freizeit und Sport stehen zahlreiche Möglichkeiten zur Verfügung, wie Sportvereine, Fußballplatz, oder der 100 m entfernte Ilse Bagel Park mit seinem Spielplatz, Fitnessparcours und Bouleplatz.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Der Bahnhof ist bequem in 5 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet direkte Verbindungen in Richtung Bonn, Köln und Koblenz. Mit dem Auto gelangen Sie in etwa 25 Minuten nach Bonn sowie in rund 40 Minuten nach Köln und Neuwied. Die nahegelegene B42 sorgt zusätzlich für eine schnelle Anbindung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	45,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Haustür

Exposé - Galerie



Erker

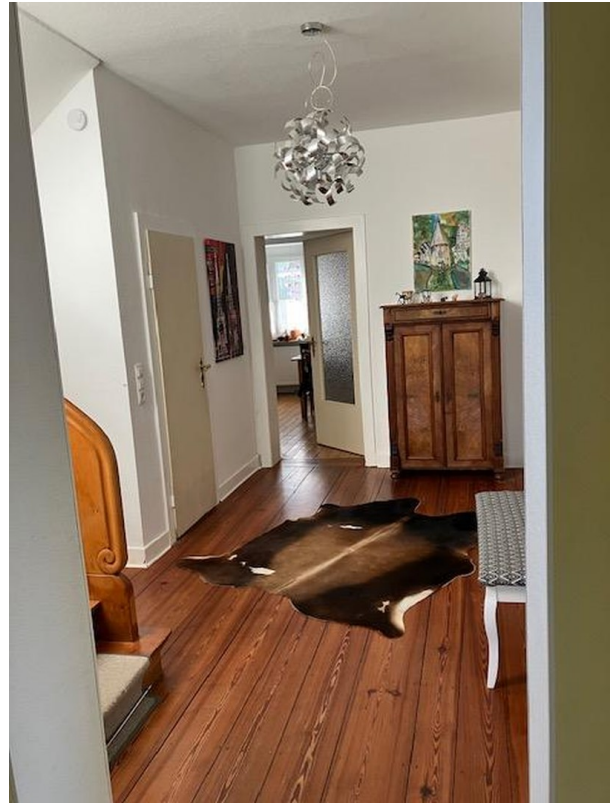


Lieblingsplatz

Exposé - Galerie



Aussicht vom Lieblingsplatz



EG Flur

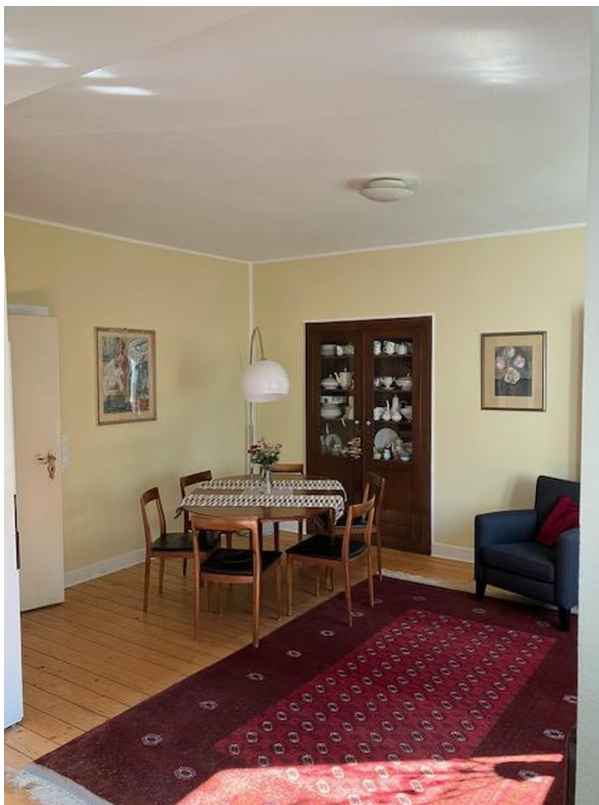


EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Esszimmer



EG Essplatz

Exposé - Galerie



EG Esszimmer



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Gäste WC mit Dusche



EG Garderobe

Exposé - Galerie



OG Bad



OG Bad



OG Kinder/Arbeitszimmer 1

Exposé - Galerie



OG Kinder/Arbeitszimmer 2



OG Schlafzimmer



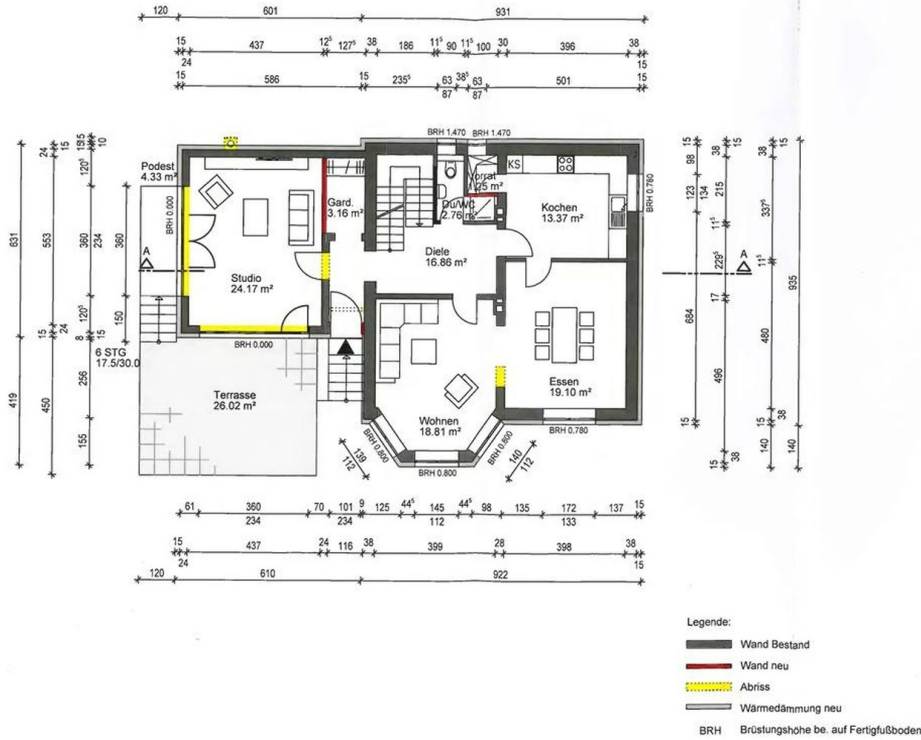
Treppe

Exposé - Galerie

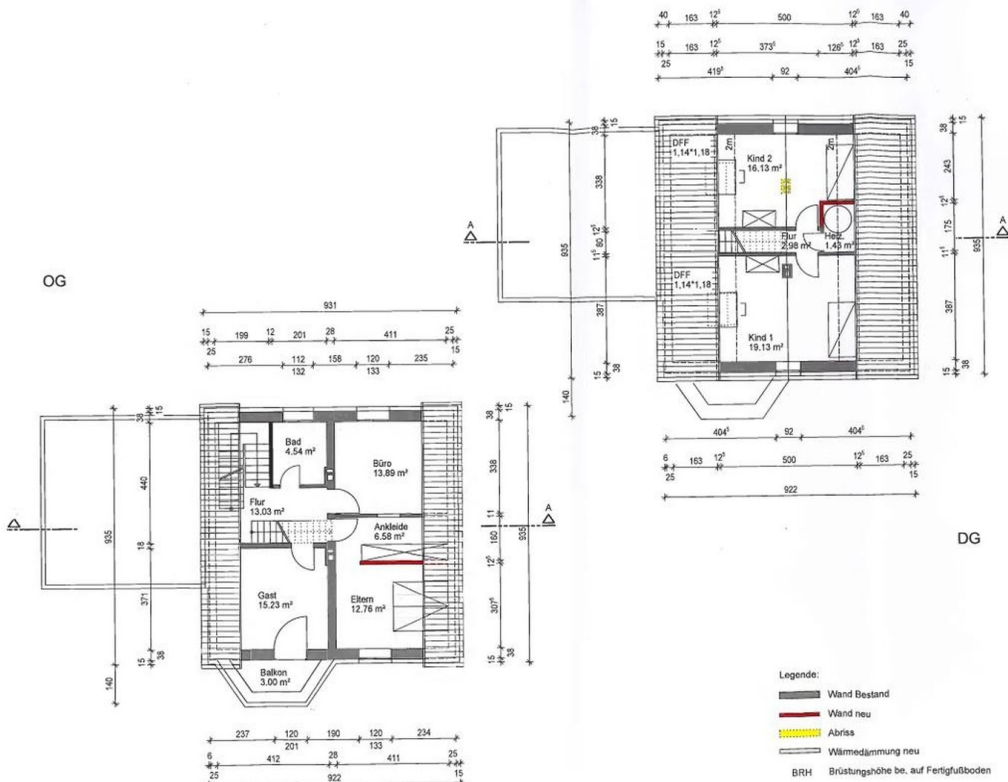


Treppenhaus

Exposé - Grundrisse

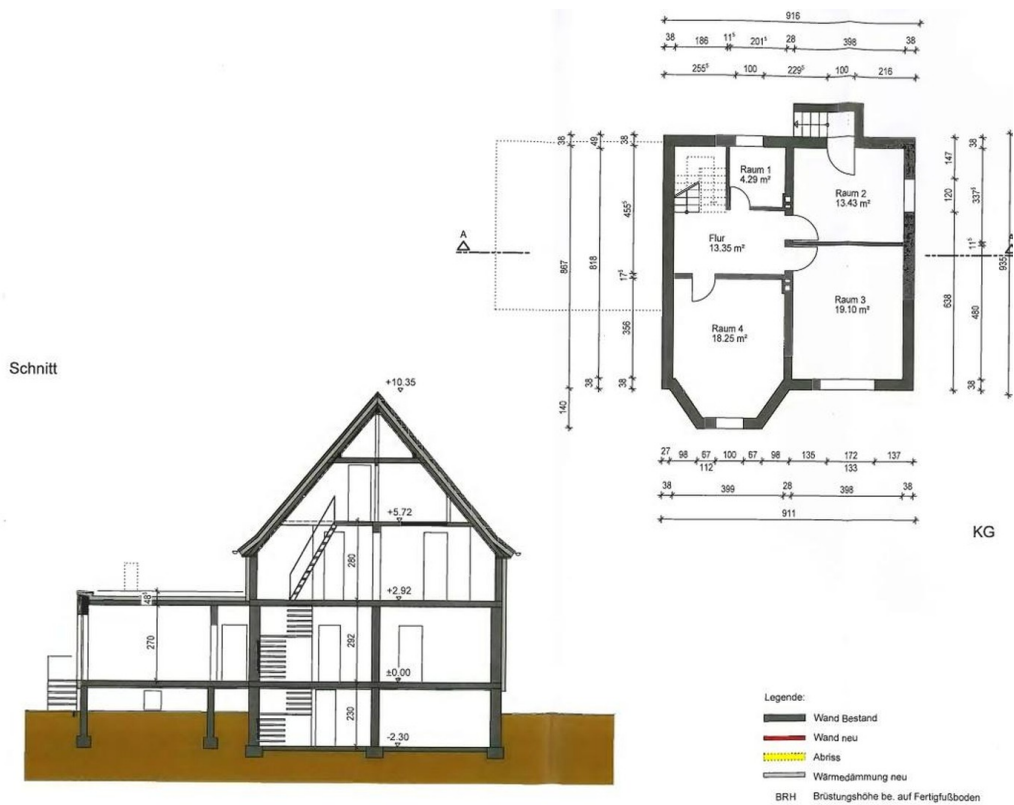


Grundriss EG

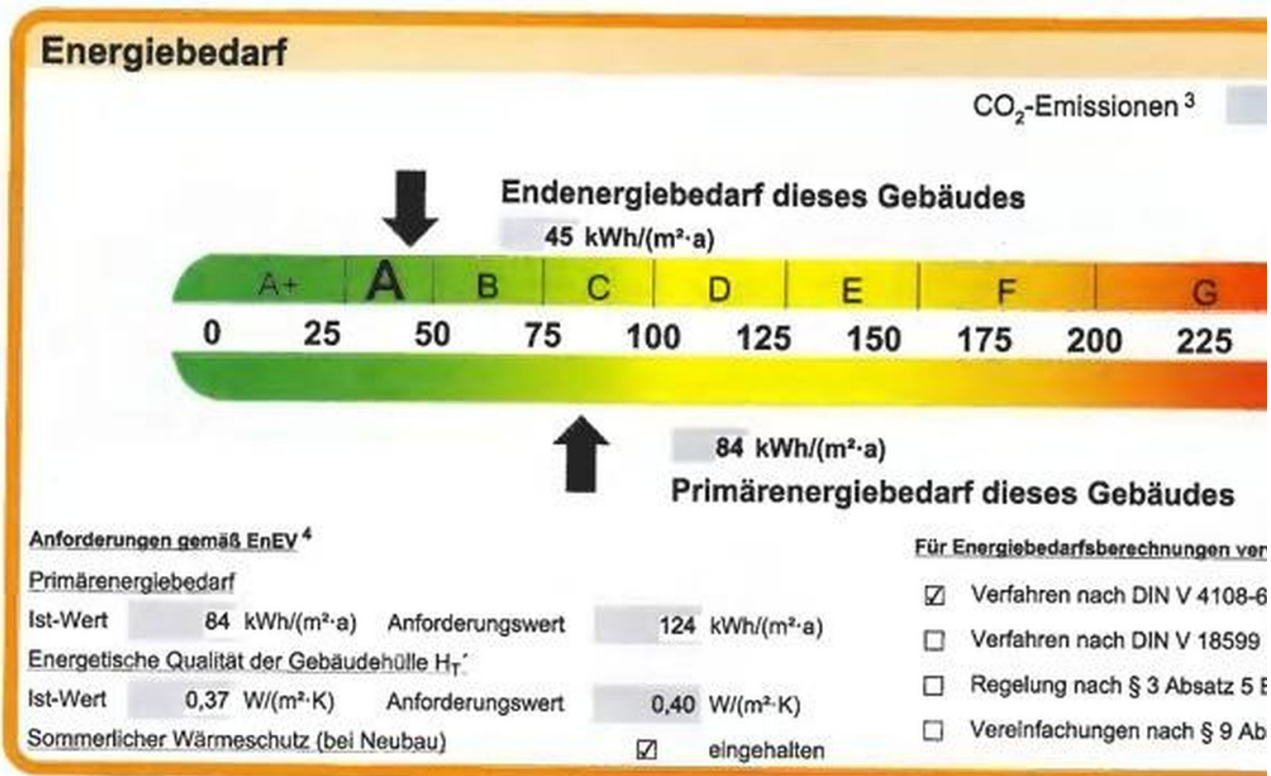


Grundriss OG und DG

Exposé - Grundrisse



Grundriss KG und Schnitt



Ausschnitt Energieausweis