

# Exposé

## Maisonette in Rheinbreitbach

### Geräumige 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung in toller Lage



Objekt-Nr. OM-449159

### Maisonette

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marco Wagner

Hauptstraße 81  
53619 Rheinbreitbach  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	135,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	1. OG
Heizkosten	125 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	275 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Zweifamilienhaus wurde im Jahre 1956 errichtet und im Jahre 1976 erweitert. Die Immobilie selbst als auch die zu vermietende Wohnung sind fortlaufend renoviert und modernisiert worden. Das Haus ist massiv gebaut und lässt sich daher, trotz des relativ hohen Alters, recht energieeffizient beheizen.

Die Wohnung verfügt über einen gemeinsam genutzten Eingangsbereich, das Mietobjekt befindet sich in der 1. Etage und im Dachausbau des Hauses, was über eine Treppe erreicht werden kann.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 4 Zimmer, die sich über die erste Etage mit 3 Zimmern (Wohnzimmer mit Bar, Esszimmer und 1. Schlafzimmer, zzgl. Küche und Bad) und weiteren Zimmern im Dachgeschoss verteilen (ebenfalls über eine Treppe in der Wohnung zu

erreichen). Weiterhin verfügt die Wohnung über zwei Balkone, einen Balkon zur Ostseite und einen weiteren Balkon zur Westseite ausgerichtet.

Die Wohnung ist teilmöbliert. Diese Teilmöblierung umfasst im Wesentlichen ein hochwertiges, in Echtholz gehaltenes Esszimmer (s. Bilder), einen gemütlichen Barbereich, unmittelbar an das Wohnzimmer angrenzend. Weiterhin befinden sich im Wohnzimmer

hochwertige Einbauschränke und Vitrinen, ebenfalls im selben Echtholzstil gehalten. Darüber hinaus gibt es ein Gästezimmer im Dachgeschoss, was über Einbauschränke und ein hochwertiges Bett verfügt. Ebenfalls gibt es im Dachausbau noch ein weiteres, großes Zimmer, welches mit zahlreichen Einbauschränken ausgestattet ist.

Dem Gästezimmer im Dachausbau schließt sich noch ein kleiner Hauswirtschaftsraum an, welcher mit einer zusätzlichen Toilette und Waschelegenheit ausgestattet ist.

Die Küche ist neuwertig, ist allerdings nicht grundsätzlicher Bestandteil der Vermietung. Hier kann mit den aktuellen Mietern eine gesonderte Regelung getroffen werden (z.B. Übernahme durch Einmalzahlung, ggf. auch über einen zusätzlichen Monatsbeitrag).

Die Wohnung verfügt über keinen eigenen Kellerraum, allerdings ist die Garage geräumig und bietet zusätzliche Abstellfläche. Weiterhin können sämtliche Einbauschränke in den Dachschrägen des Dachausbaus hervorragend als Abstellfläche genutzt werden.

Das Grundstück verfügt über einen großen, sehr gepflegten Garten, welcher von der anderen Wohneinheit (Parterre) gepflegt und genutzt wird. Eine unmittelbare Nutzung des Gartens ist nicht Bestandteil der Wohnung, allerdings kann eine zeitweilige Nutzung des Gartens nach

Absprache mit den Bewohnern in der Parterrewohnung erfolgen.

Die Vermietung der Wohnung erfolgt von privater Seite und ist unbefristet.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die alleinstehende Immobilie hat eine ausgezeichnete Lage in Rheinbreitbach. Die Gemeinde hat einerseits einen ruhigen, ländlichen Charakter, andererseits liegen attraktive Städte wie Bonn, Königswinter, Linz und Bad Honnef in unmittelbarer Reichweite (Die Grenze zu NRW

liegt nur einen Steinwurf entfernt am nördlichen Rand von Rheinland-Pfalz). Über die B42/A59 ist Bonn in rund 15-20 Minuten mit dem Auto zu erreichen, ebenso ist die Auffahrt zur A3 in 15-20 Autominuten (über die Anschlussstelle Bad Honnef/Linz).

Die Stadt Bad Honnef mit zahlreichen Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten grenzt direkt an Rheinbreitbach und kann fußläufig oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden.

Die Bahnlinie 66 (fährt nach Bonn/Innenstadt und zum Bahnhof Siegburg/Bonn) und der nächstgelegene Bahnhof befinden sich ebenfalls in Bad Honnef und können unmittelbar mit der Buslinie erreicht werden (Haltestellen liegen in unmittelbarer Nähe des Hauses).

Einkaufsmöglichkeiten, verschiedene Ärzte, Grundschule und Kindergärten befinden sich in Rheinbreitbach selbst und können allesamt fußläufig erreicht werden. Weiterführende Schulen

befinden sich in den Nachbarstädten Bad Honnef oder Unkel.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnung 1. Etage/Dachausbau



Eingangsbereich und Garage

# Exposé - Galerie

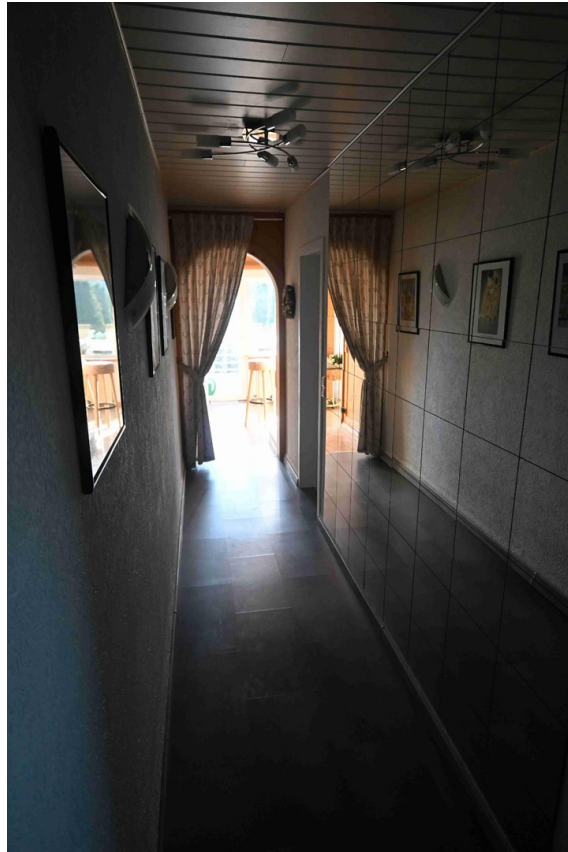


Treppenaufgang



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Barbereich/Wohnzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie

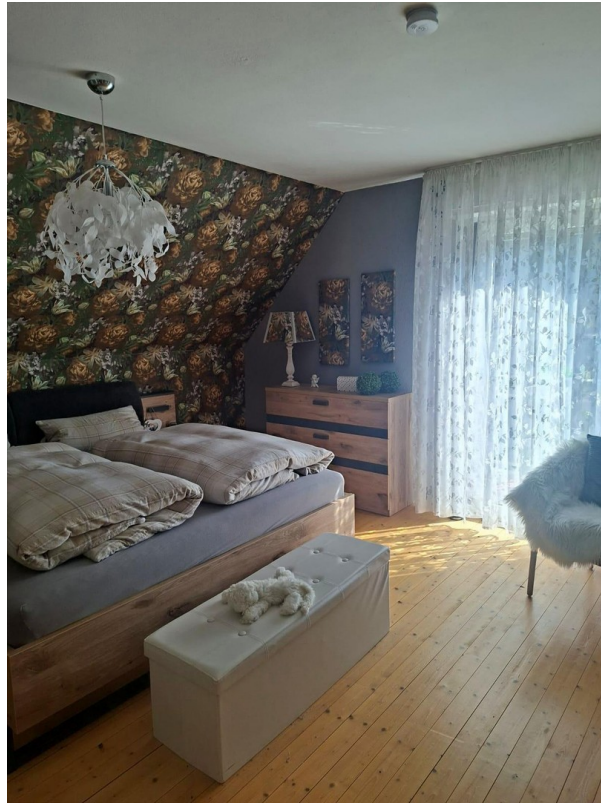


Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. Etage



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Aufgang Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Zimmer Dachgeschoss



Gästezimmer Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Gäste-WC/Hauswirtschaft DG



Rückansicht mit Garten

# Exposé - Galerie



Rückansicht mit Garten



Balkon Westseite

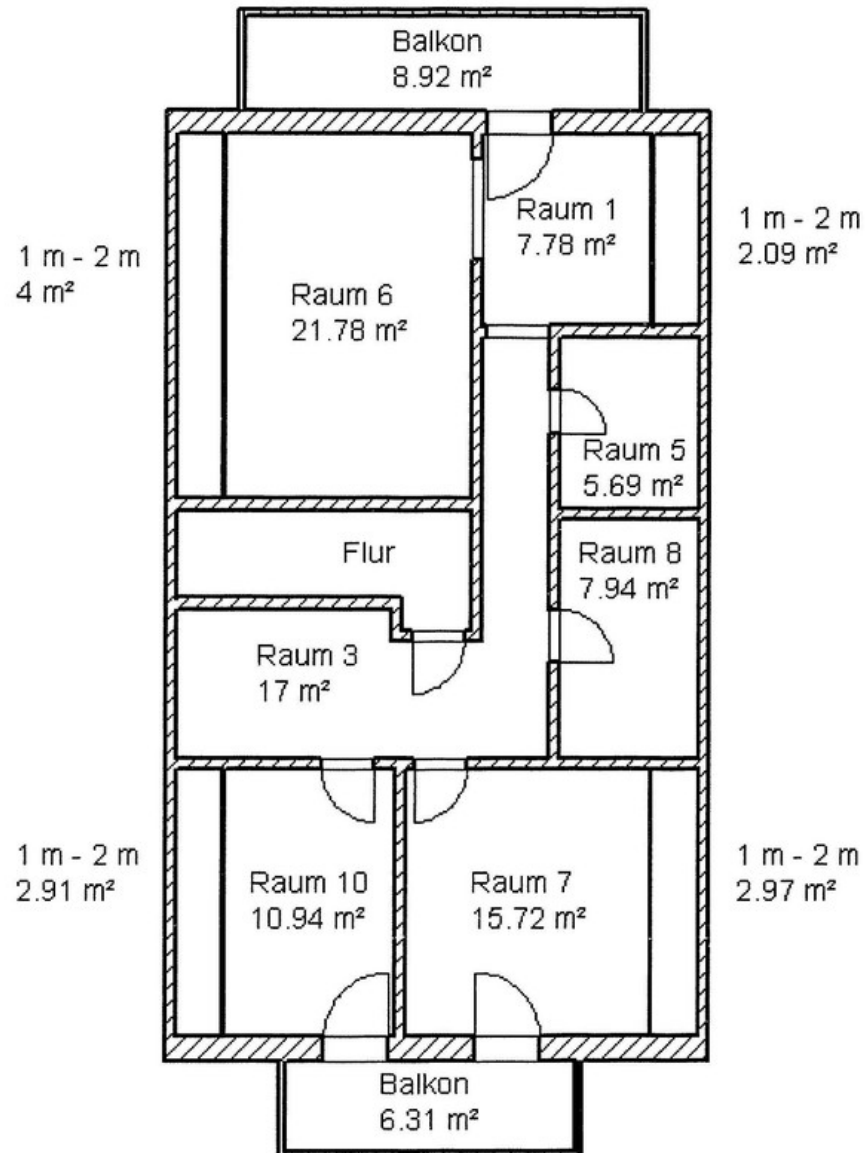
# Exposé - Galerie



Blick in den Garten

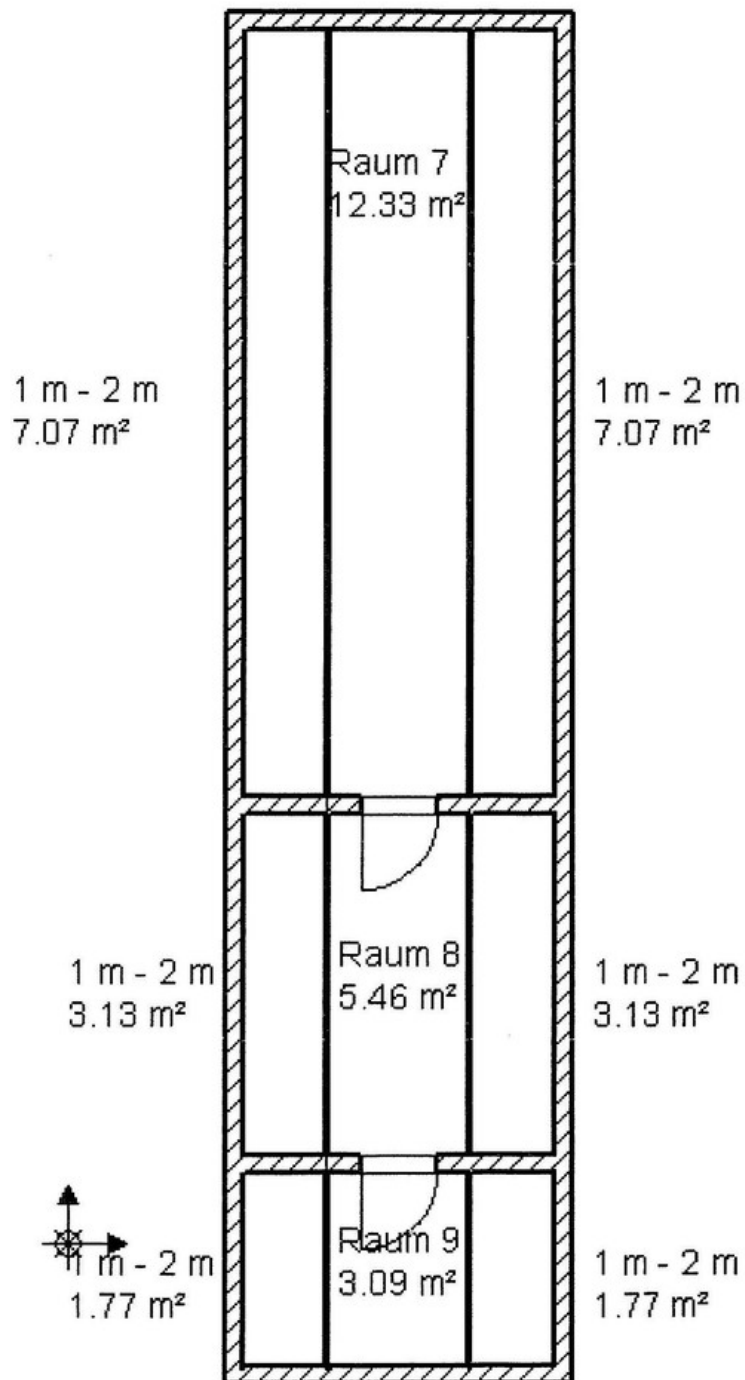
# Exposé - Grundrisse

## 1. Obergeschoss



1. Etage

# Exposé - Grundrisse



Dachausbau