

Exposé

Wohnung in Rheinbach

Barrierefrei & kernsaniert: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Keller & Stellplatz



Objekt-Nr. OM-469162

Wohnung

Verkauf: **290.000 €**

Ansprechpartner:
Theo Wandel

Breslauer Str. 25
53359 Rheinbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	76,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	7.500 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	100 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese vollständig kernsanierte

Eigentumswohnung im Erdgeschoss des gepflegten Mehrfamilienhauses „Haus Berlin“ verbindet barrierearmen Komfort mit moderner Wohnqualität - ideal für ein Leben ohne Treppen.

Der Zugang erfolgt ebenerdig, ein Fahrstuhl erschließt zusätzlich alle Ebenen des Hauses.

Auf rund 76 m² Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte Aufteilung: ein großzügiges Wohnzimmer mit über 27 qm., ein separates Schlafzimmer, ein zusätzliches Arbeits- bzw.

Gästezimmer, eine Küche mit Zugang zum Außenbereich sowie ein modernes Duschbad. Eine kompakte Diele verbindet die Räume verteiltrei.

Gestalterisches Herzstück ist das Bad mit bodengleicher Walk-in-Dusche hinter rahmenloser Glasabtrennung, Wand-WC und durchgehenden Großformatfliesen in edler Naturstein-Optik. In den Wohnräumen sorgt ein hochwertiger Designboden in warmer Holzoptik für Behaglichkeit, für Behaglichkeit.

Küche, Bad und Balkon sind mit Feinsteinzeug gefliest. Neue Heizkörper und Leitungen, LED-Einbaustrahler und eine komplett erneuerte Elektrik bringen die Wohnung auf einen aktuellen modernen technischen Stand.

Ein großzügiger Balkon (ca. 16 qm.) und ein separater Kellerraum als Stauraum runden das Angebot ab. Ein eigener, überdachter Stellplatz ist gegen Aufpreis erhältlich.

Hinweis: Die Wohnung ist kernsaniert - lediglich die Fenster verbleiben im Bestand und können nach Abstimmung mit der Hausverwaltung nachträglich erneuert werden.

Ausstattung

- Erdgeschoss, ebenerdig & schwellenarm – altersgerecht
- Fahrstuhl im Haus
- Kernsaniert (Böden, Bad, Elektrik, Heizkörper, Beleuchtung neu)
- Bodengleiche Dusche, Wand-WC, Großformatfliesen in Naturstein-Optik
- Designboden in Holzoptik / Feinsteinzeug
- Neue Heizkörper, LED-Einbaustrahler
- Balkon ca. 16,43 m²
- Separater Kellerraum (№ 1)
- Überdachter Stellplatz optional (Sondernutzungsrecht, 7.500 € Aufpreis)
- 3 Zimmer · ca. 76,31 m² Wohnfläche
- Fenster im Bestand (Erneuerung optional nach Absprache mit der Hausverwaltung)

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Barrierefrei

Lage

Rheinbach liegt am Rand der Voreifel, rund 20 km südwestlich von Bonn. Die Breslauer Straße befindet sich in einem ruhigen, durchgrünten und etablierten Wohnquartier in

zentrumsnaher Lage. Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind bequem erreichbar; über die Voreifelbahn (RB 23) bestehen Verbindungen Richtung Bonn und Euskirchen. Die Kombination aus Ruhe, Versorgung und kurzen Wegen macht den Standort besonders für altersgerechtes Wohnen attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	119,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

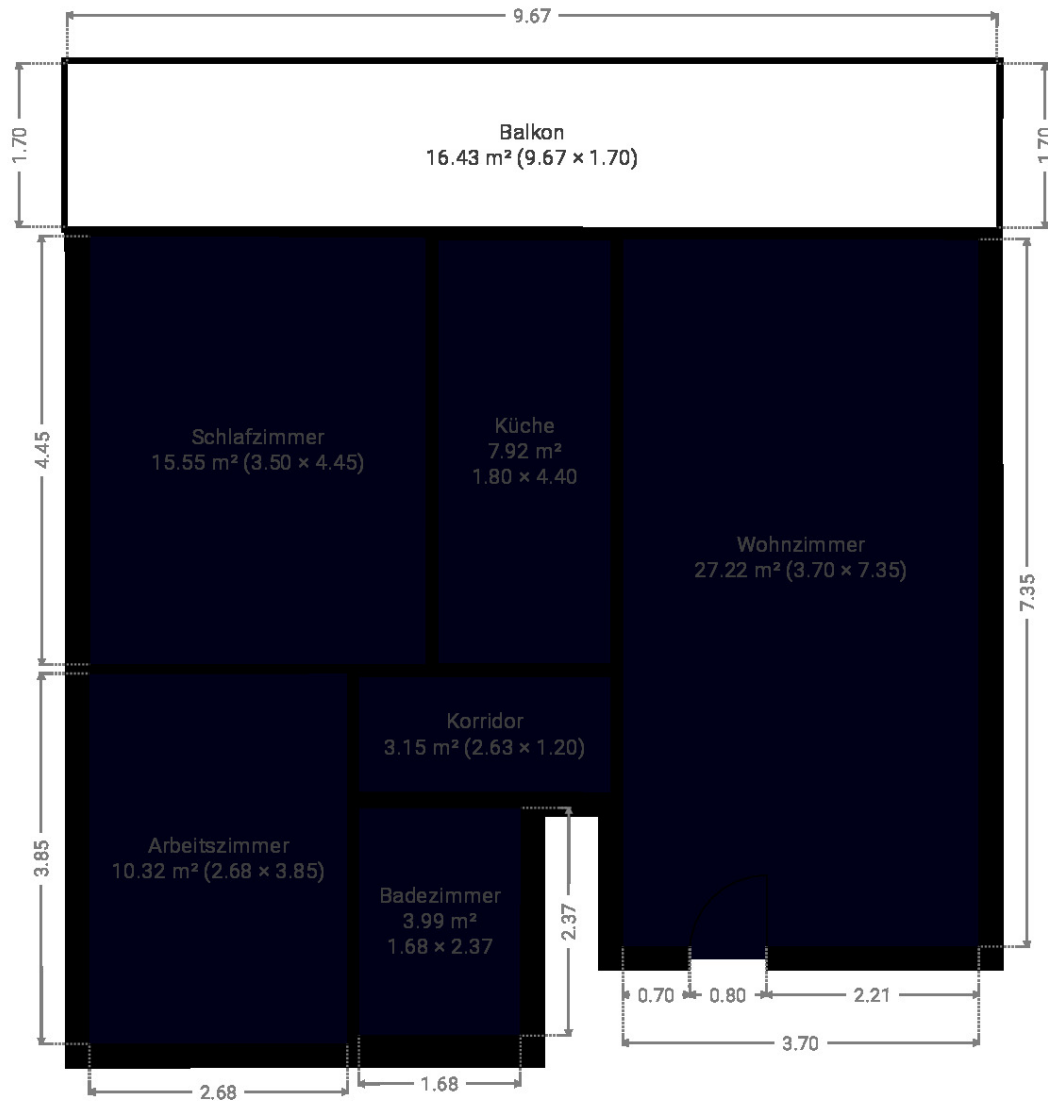
Mein neues Projekt

Breslauer Straße 25, 53359 Rheinbach, Nordrhein-Westfalen, DE
GESAMTFLÄCHE: 84.52 m² · WOHNFLÄCHE: 76.31 m² · ETAGEN: 1 · RÄUME: 6



▼ Erdgeschoss

GESAMTFLÄCHE: 84.52 m² · WOHNFLÄCHE: 76.31 m² · RÄUME: 6



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEDLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. SENSOPHIA LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m
1:58

Page 1/1

Bautrocknung Wandel
bautrocknung.wandel@gmail.com

www.wandel-bauwerksabdichtung.de

☎ 015906261266