

# Ankommen, durchatmen und das Leben genießen: Großzügiges Wohnglück in direkter Waldlage - ein perfekter Rückzugsort



## Die wichtigsten Eckdaten im Überblick

- **Kaufpreis:** 749.000 € (keine Maklercourtage!)
- **Bodenrichtwert:** 460 € (Grundstückswert 517.000 €)
- **Grunderwerbsteuer:** Rheinland-Pfalz 5% (statt NRW 6,5% - Ersparnis 11.235 €)
- **Wohnfläche:** 186 qm
- **Zimmer:** 5 bis 6 Zimmer (inkl. Einliegerwohnung)
- **Grundstück:** 1.124 qm
- **Baujahr:** 1984 (Erstbezug durch Eigentümer)
- **Verfügbarkeit:** Ab sofort (Objekt steht leer)
- **Lage:** Ortsrandlage von Rheinbreitbach, Simrockstraße 88

## Ihre Ansprechpartnerin

- **Name:** Astrid Meyer
- **Telefon:** 02224 900346
- **WhatsApp:** +4915170317777
- **E-Mail:** astrid.meyer@breiteheide.de

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht dieses gepflegte und solide Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung in absoluter Traumlage. Das 1984 erbaute Objekt in der **Simrockstraße 88, 53619 Rheinbreitbach** stammt aus erster Hand und wurde vom Eigentümer stets liebevoll instand gehalten. Die Immobilie befindet sich in einer begehrten, ruhigen **Randlage von Rheinbreitbach** direkt an der Grenze zur Natur. Da das Haus bereits leer steht, können die Übergabe und Ihr Einzug direkt und völlig flexibel erfolgen.

---

### Hervorragende Bausubstanz & Energieeffizienz:

Das Haus besticht durch seine sehr gute Substanz. Die massive **Ytong-Bauweise** sorgt für eine natürliche und hohe Energieeffizienz. Der Keller wurde als absolut solide „**weiße Wanne**“ (wasserundurchlässiger Beton) konstruiert. Für zukunftssichere Wärme sorgt eine im Jahr **2023 neu eingebaute Gastherme** inklusive modernem Warmwasserspeicher. Unterstützt wird die Heizungsanlage durch den **offenen Kamin im Erdgeschoss (EG)**. Da Holz eine nachwachsende und nachhaltige Energieressource ist, bietet der Kamin eine umweltfreundliche, hocheffiziente zusätzliche Wärmequelle. Gerade in den **Übergangstagen im Frühjahr und Herbst** sorgt er für schnelle, wohlige Wärme im EG.

*Zukunftssicheres Extra:* Um das Haus energetisch noch autarker aufzustellen, besteht die Möglichkeit, über uns eine **Photovoltaikanlage (PV-Anlage) für einen überschaubaren Betrag** nachrüsten zu lassen.

---

# Die Raumaufteilung

## 1. Die vielseitige Einliegerwohnung

Mit separatem Eingang, Flur, Badezimmer, Küche, einem Wohn-/Schlafraum und eigener Terrasse.

- **Nutzungsmöglichkeiten:** Perfekt für Mehrgenerationen-Wohnen, als separates Home-Office oder zur Vermietung als zusätzliche Einnahmequelle.

## 2. Das Haupthaus

- **Erdgeschoss (Eingangsbereich):** Praktisches Gäste-WC, eine Küche und das Herzstück des Hauses – das sehr großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit **offenem Kamin**.
- **Ganzjähriger Wintergarten:** Direkt an das Wohnzimmer grenzt der Wintergarten an. Dank vollständiger Isolierung und Heizung lässt sich dieser Raum an 365 Tagen im Jahr vielseitig nutzen.
- **Obergeschoss:** Ein Badezimmer, eine praktische Abstellkammer sowie derzeit zwei sehr geräumige Zimmer. Das extrem große Hauptschlafzimmer bietet einen **wunderschönen Ausblick ins Rheintal / Bonn mit Blick auf den Posttower**.  
*Hinweis:* Dieses Zimmer kann durch das Einziehen einer einfachen Trockenbauwand jederzeit wieder in den ursprünglichen Zustand – sprich zwei separate Schlafzimmer – aufgeteilt werden.

## 3. Der Keller (Weiße Wanne)

Der solide und trockene Keller bietet reichlich Nutzfläche, Stauraum und eine durchdachte Aufteilung:

- **Separater Gartenaußengang:** Perfekt, um nach der Gartenarbeit oder mit Hunden direkt in den Keller zu gelangen, ohne das Haupthaus zu betreten.
  - **Waschküche:** Großzügiger Platz für Waschmaschine, Trockner und Wäschepflege.
  - **Heizungskeller:** Hier befindet sich die im Jahr 2023 neu installierte, energieeffiziente Gastherme inklusive Warmwasserspeicher.
  - **Kleiner Keller:** Ideal nutzbar als Vorratsraum, Werkstatt oder zusätzlicher Lagerraum.
-

## Grundstück & Garten: Ihre private Naturoase

Das 1.124 qm große Grundstück liegt direkt am Fuße des Siebengebirges in unverbaubarer Waldlage.

- **Ausrichtung:** Der Garten ist nach Süden/Südosten ausgerichtet und garantiert maximale Sonnenstunden.
  - **Sicherheit & Privatsphäre:** Das gesamte Areal ist mit einem 1,80 m hohen Maschendrahtzaun eingefriedet und von dichtem, eingewachsenem Grün umgeben. Dies bietet perfekten Sichtschutz. Kinder oder Hunde können hier absolut sicher und unbeaufsichtigt spielen und toben.
  - **Große, vielseitige Gartenhütte:** Ein echtes Highlight auf dem Grundstück. Diese geräumige Hütte bietet Ihnen flexiblen Freiraum – ob klassisch als Geräteschuppen, ausgebaut als Ihre private Wellnessoase oder als gemütlicher Rückzugsort für geselliges Beisammensein mit Familie und Freunden.
  - **Eigenes Gewächshaus:** Perfekt für Gartenliebhaber und Hobby-Gärtner. Das kleine Gewächshaus bietet ideale Bedingungen für den eigenen Anbau von Gemüse, Kräutern oder das Vorziehen von Pflanzen.
- 

## Potential & Virtuelles Home Staging

**Ihr Wohnraum im neuen Licht:** Dieses Objekt bietet außergewöhnliches Potenzial für jeden Lebensentwurf. Nutzen Sie unsere virtuellen Einrichtungsbeispiele im Innen- und Außenbereich als Inspiration. Ob "modern-living", idyllischer Gemüsegarten, lebendiges Spieleparadies für Kinder oder Ihre private Wellness-Oase – hier werden Ihre Wohnträume Wirklichkeit!

- **Wichtiger Hinweis zu den Fotos:** Die beigefügten, KI-generierten Einrichtungs- und Außenbilder orientieren sich nah an den Originalgegebenheiten. Sie dienen als visuelle Potentialanalyse unter dem Motto: „*So könnte Ihr neues Zuhause aussehen!*“
  - **Unser Extra-Service für Sie:** Auf Wunsch unterstützen wir Sie gerne bei der schlüsselfertigen Umgestaltung oder der weiteren Projektentwicklung Ihres neuen Zuhauses. Entsprechende Referenzen von erfolgreichen Projekten liegen vor und können eingesehen werden.
-

## Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in einer exklusiven und ruhigen Top-Lage **direkt am Waldrand** an der Landesgrenze von Bad Honnef (NRW) und Rheinbreitbach (RLP). Hier genießen Sie die perfekte Balance aus idyllischer Natur, absoluter Privatsphäre und einer dennoch hervorragenden Anbindung an das regionale Leben.

- **Bildung, Freizeit & Familie auf Top-Niveau:** Für die jüngsten Familienmitglieder stehen im nahen Umfeld **mehrere Kindergärten sowie eine Grundschule** zur Verfügung, was einen kurzen und sicheren Alltag garantiert. Zudem liegt das weit über die Region hinaus bekannte private **Gymnasium und Realschule Schloss Hagerhof** in unmittelbarer Nähe. Mit seiner Montessori-Pädagogik und einem exzellenten Ruf bietet es Kindern eine erstklassige Ausbildung direkt vor der Haustür. Ein besonderes Highlight für Pferdeliebhaber: Der **hauseigene Reitstall von Schloss Hagerhof** befindet sich ebenfalls direkt vor Ort und bietet hervorragende Sport- und Freizeitmöglichkeiten für Groß und Klein.
- **Erstklassige medizinische Versorgung & UNI-Anbindung:** Die Region zeichnet sich durch eine hervorragende Dichte an Allgemeinmediziner, Fachärzten und Apotheken direkt im benachbarten Bad Honnef aus. Ein unschätzbare Vorteil für die maximale gesundheitliche Sicherheit: Die weltweit renommierte **Universitätsklinik Bonn (UKB) auf dem Venusberg** ist über die B42 und den direkten Autobahnanschluss im Ernstfall oder für spezialisierte Behandlungen in nur rund 25 Minuten schnell und unkompliziert erreichbar.
- **Beste Einkaufsmöglichkeiten:** Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt. In wenigen Minuten erreichen Sie den großen HIT Markt in Bad Honnef sowie einen Lidl- und Aldi-Markt. Das Zentrum von Bad Honnef lädt zudem mit einer charmanten Fußgängerzone, Boutiquen und gemütlichen Cafés zum Verweilen ein.
- **Perfekte Verkehrsanbindung (Bonn / Köln / Koblenz):**
  - **Auto:** Über die direkt zugängliche **Bundesstraße B42** und den nahtlosen Übergang zur **Autobahn A59** sind Sie perfekt vernetzt. Die Bundesstadt **Bonn ist in nur ca. 15–20 Minuten** erreichbar. In die Metropole **Köln gelangen Sie in rund 35–40 Minuten**, und die Kulturstadt **Koblenz liegt etwa 45 Minuten** entfernt.
  - **Bahn & ÖPNV:** Vom nahen Bahnhof Bad Honnef (Rhein) bringen Sie die Regionalbereiche (RE8 / RB27) ohne Umsteigen in nur **14 Minuten nach Bonn-Beuel** und in ca. **38 Minuten direkt zum Kölner Hauptbahnhof**. Über die **Stadtbahnlinie 66** besteht zudem eine regelmäßige Direktverbindung ins Bonner Zentrum sowie zum ICE-Bahnhof Siegburg/Bonn.
  - **Freizeit direkt vor der Haustür:** Das Siebengebirge, der Rheinsteig und wunderschöne Wanderwege beginnen direkt an Ihrer Grundstücksgrenze. Der Rhein selbst ist ebenfalls schnell erreicht und bietet mit der Rheinfähre Bad Honnef eine charmante Verbindung auf die linke Rheinseite.

Möchten auch Sie bald ankommen, durchatmen und das Leben genießen?

Erleben Sie selbst, wie dieses großzügige Wohnglück in direkter Waldlage zu Ihrem ganz persönlichen, perfekten Rückzugsort werden kann.

Da die Immobilie bereits leer steht, laden wir Sie herzlich zu einer flexiblen und zeitnahen Besichtigung ein.

Machen Sie sich selbst ein Bild davon, was dieses Objekt an vielfältigen Möglichkeiten bietet. Ob Mehrgenerationenwohnen, Arbeiten und Leben unter einem Dach oder die kreative Neugestaltung von Haus und Garten – diese Immobilie hält ein enormes Potenzial bereit, um Ihre individuellen Wohnträume Wirklichkeit werden zu lassen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Ihre Ansprechpartnerin:**

- **Name:** Astrid Meyer
- **Telefon:** 02224 900346
- **WhatsApp:** +4915170317777
- **E-Mail:** astrid.meyer@breiteheide.de

*Hinweis: Da es sich um einen Verkauf von privat handelt, bitten wir von Makleranfragen abzusehen.*

Grundrisse



## Bilder



Frontansicht (KI-generiert)



Einliegerwohnung - Einrichtungsoption 1 (KI-generiert)



Einliegerwohnung - Einrichtungsoption 2 (KI-generiert)



Wohn-Esszimmer (KI-generiert)



Treppe, Küche, WC (KI-generiert)



Wintergarten (KI-generiert)

Option 1: Ein großes Schlafzimmer



Option 2: Elternschlafzimmer & Kinderschlafzimmer getrennt



Schlafzimmer (KI-generiert)



BÜRO



KINDERZIMMER



BEGEHBARER KLEIDERSCHRANK

Möglichkeiten

Zimmer (KI-generiert)



Bad (KI-generiert)



Gartenansicht (KI-generiert)



Frontansicht (KI-generiert)



Blick, hinterer Garten, Gartenansicht



hinterer Garten - Hauptgarten - Südgarten



Gewächshaus, Einfahrt mit vorderem Garten, Garage



Schlafzimmer



Zimmer, Treppe



Bad



Wohn- Esszimmer



Wintergarten, WC



Einliegerwohnung großes Zimmer

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

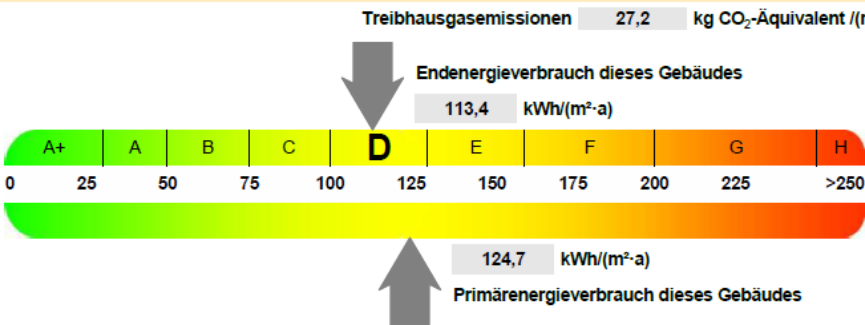
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

RP-2024-005009023

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

113,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum   |            | Energieträger <sup>2</sup> | Primär-<br>energie-<br>faktor- | Energie-<br>verbrauch<br>[kWh] | Anteil<br>Warmwasser<br>[kWh] | Anteil<br>Heizung<br>[kWh] | Klima-<br>faktor |
|------------|------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------|------------------|
| von        | bis        |                            |                                |                                |                               |                            |                  |
| 01.01.2021 | 31.12.2023 | Erdgas LL                  | 1,10                           | 65277                          | 16128                         | 49149                      | 1,24             |