

Traumhafte Aussicht trifft modernen Komfort: Kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung in Oberbreisig



Eckdaten im Überblick

- **Wohnfläche:** 90 m²
- **Zustand:** Vollständig kernsaniert in 2018
- **Lage:** Absolute Ruhe- und Waldrandlage in Oberbreisig bei guter Verkehrsanbindung
- **Instandhaltungsrücklage:** Sehr hoch (84.917,04 € Stand 31.12.2025)
- **Hausgemeinschaft:** Gepflegt, überwiegend von Eigentümern bewohnt
- **Energieausweis:** Energiebedarf des Gebäudes 123,6 kWh/(m²*a) gültig bis 19.12.2028



Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete, 2018 umfassend kernsanierte Eigentumswohnung vereint edles Design mit technischem Niveau. Ein durchgängig verlegter Feinsteinzeugboden in Betonbeige-Optik schafft eine moderne, großzügige Atmosphäre. Herzstück ist der offene **Wohn- und Essbereich** mit integriertem Kaminofen vor einer Steinakzentwand sowie einer doppelten Panoramaglasfront. Von hier aus gelangen Sie auf den großen Balkon mit elektrischer Markise und unverbautem Weitblick über die Hügellandschaft von Oberbreisig.

Bereich	Ausstattungs-Highlights
Küche	Einbauküche mit Granitarbeitsflächen, Induktionsfeld, 2 Backöfen inkl. Dampfgarer und großem Kühlschrank
Bad	Modernes Tageslichtbad, bodengleiche Glasdusche, Bidet, Waschtisch in Holzoptik
Schlafen	Absolute Stille: Schlafzimmer- und Kinderzimmer richten sich komplett zum unbebauten Waldgebiet aus
Hauswirtschaft	HWR für Waschmaschine, Trockner, Tiefkühler & Putzutensilien in der Wohnung
Keller	Trockener, geräumiger Nutzkellerraum, dort nebenan weiterer Waschkeller mit Standort für Waschmaschine und Trockner bei Bedarf

Technik & Sanierung (2018)

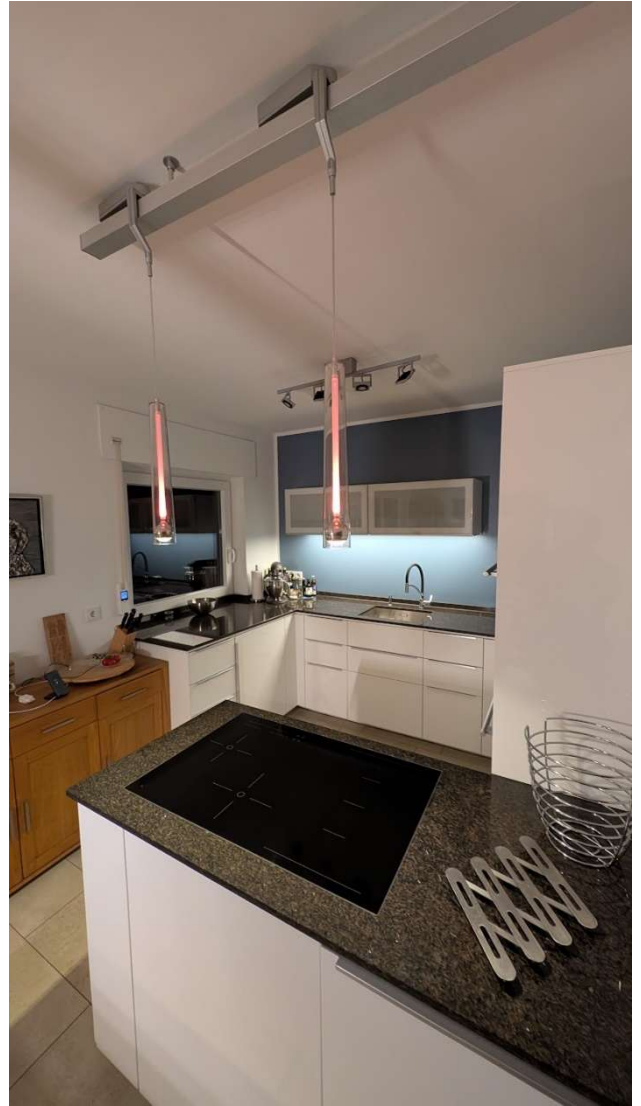
- **Leitungen & Elektrik:** Frisch- und Abwasserleitungen sowie die gesamte Elektroinstallation wurden vollständig erneuert. Moderne Sicherungsautomaten und Fehlstrom-Schutzschalter (FI), umfangreiche separate, getrennt abgesicherte Stromkreise insbesondere für die Küche (zwei Backöfen, Induktionsfeld, Kühlschrank) und für Tiefkühlschrank, Waschmaschine und Trockner im Hauswirtschaftsraum
- **Wohnungstür:** Hochwertige neue Wohnungstür mit Schallschutz, Wärmeisolierung und umlaufendem Schließmechanismus
- **Zimmertüren:** Alle Zimmertüren neu in Schreinerqualität mit modernen Edelstahlbeschlägen. Badezimmer mit Milchglas-Schiebetür
- **Fenster & Beschattung:** Neue Isolierglasfenster; elektrische zeitgesteuerte Rollläden in Wohn- und Esszimmer sowie Küche. Manuelle Rollläden in allen weiteren Räumen (dort elektrische Anschlüsse vorbereitet). Elektrisch gesteuerte Markise zur Beschattung des Süd-Balkons.
- **Heizung & Warmwasser:** CO2-freie Elektroheizung ergänzt durch den Kaminofen im Wohnbereich. Warmwasseraufbereitung über einen neuen, energiesparenden Durchlauferhitzer.

Bilder der Wohnung:





Küche

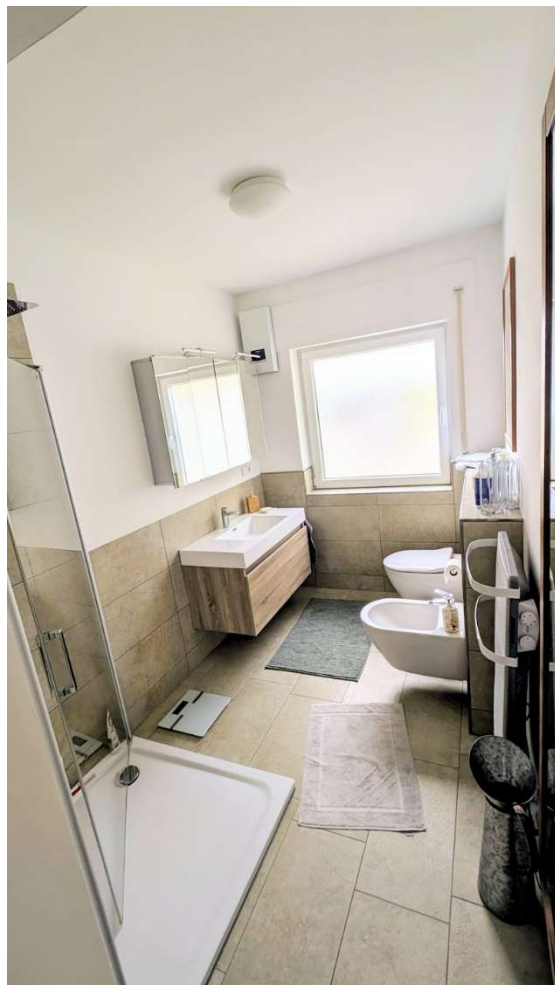




Gästezimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Grundriss



Lage & Hausgemeinschaft Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Hang- und Waldrandlage. Die Eigentümergemeinschaft zeichnet sich durch ein harmonisches, überwiegend von Eigentümern selbst bewohntes Umfeld aus. Dank der außergewöhnlich hohen Instandhaltungsrücklage von 85.000 Euro ist die Liegenschaft auch für die Zukunft finanziell hervorragend aufgestellt.



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

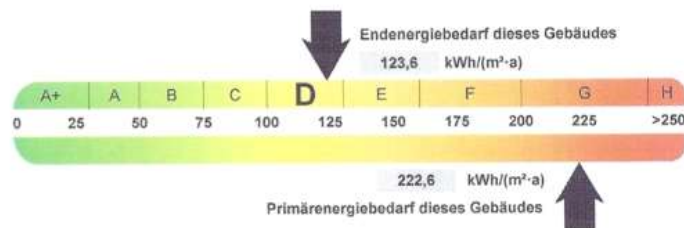
Registriernummer ²

RP-2018-002435848

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 78,3 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 222,6 kWh/(m²·a) Anforderungswert 71,4 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert 1,17 W/(m²·K) Anforderungswert 0,70 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☒ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

123,6 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

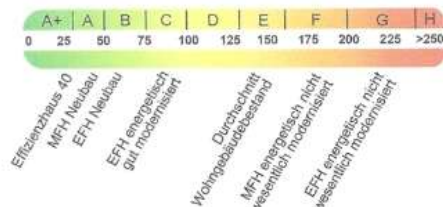
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ freiwillige Angabe



Kaufpreis: 289.000 € ohne Makler

Kontakt: lor-edi@web.de

+49 163 6671451

Bad Breisig :

Die Kurstadt Bad Breisig und der idyllische Ortsteil Oberbreisig verbinden naturnahes Wohnen am linken Mittelrhein mit einer erstklassigen Infrastruktur. Während Oberbreisig durch seinen ruhigen, von Grün umgebenen Dorfcharakter überzeugt, sichert das Zentrum im Tal eine lückenlose Nahversorgung und hervorragende Verkehrsanbindung.



Anbindung an Städte & Metropolregionen

- **Schiienenverkehr (ÖPNV):** Der Bahnhof Bad Breisig liegt an der linken Rheinstrecke. Die Linien **RE 5 (Rhein-Express)** und **RB 26 (Mittelrheinbahn)** verkehren im dicht getakteten Rhythmus:
 - **Bonn Hbf:** ca. 20–25 Minuten
 - **Koblenz Hbf:** ca. 20–25 Minuten
 - **Köln Hbf:** ca. 45–50 Minuten
- **Straßenanbindung (PKW):** Über die direkt vorbeiführende **B 9** besteht eine schnelle Nord-Süd-Achse in Richtung Bonn/Köln und Koblenz. Über die Nachbarstadt Sinzig bzw. Niederzissen ist die Autobahn **A 61** in etwa 10–15 Minuten erreichbar und sichert den direkten Anschluss an das Fernstraßennetz.

Medizinische Versorgung

- **Ärzte & Apotheken vor Ort:** In Bad Breisig stehen zahlreiche allgemeinmedizinische und fachärztliche Praxen (u. a. Zahnärzte, Internisten) sowie mehrere Apotheken für die tägliche Gesundheitsvorsorge bereit.
- **Krankenhäuser in der Nähe:** Ergänzend zum örtlichen Angebot befinden sich leistungsfähige Kliniken im unmittelbaren Umkreis:
 - **St. Nikolaus-Stiftshospital (Andernach):** ca. 15 Autominuten
 - **Universitätsklinikum Bonn & Koblenzer Kliniken:** in ca. 25–30 Minuten erreichbar.
 - **Diverse Fachkliniken und Notfallklinik in Bad Neuenahr:** 25 Minuten
- **Gesundheit & Kur:** Als staatlich anerkanntes Thermal-Heilbad bietet die Stadt mit den bekannten *Römer-Thermen* sowie diversen Physiotherapie- und Kureinrichtungen ein Plus an Erholung und Gesundheitsförderung direkt vor der Haustür.

Möglichkeiten der täglichen Versorgung

- **Einkaufen:** Sämtliche namhafte Vollsortimenter und Discounter (z. B. EDEKA, ALDI Süd, Lidl und Netto) sowie Drogeriemärkte, Fachgeschäfte und Bäckereien sind im Stadtgebiet vorhanden und in wenigen Minuten von Oberbreisig aus erreichbar.
- **Gastronomie & Freizeit:** Die bekannte Rheinpromenade lockt mit einem vielfältigen Gastronomieangebot von Cafés bis hin zu gehobener Speisegastronomie.
- **Bildung & Betreuung:** Kindertagesstätten und eine Grundschule (Lindenschule) befinden sich direkt vor Ort. Weiterführende Schulen (Gymnasien, Realschulen Plus, Gesamtschulen) stehen in den Nachbarstädten Sinzig, Remagen und Andernach zur Verfügung und sind mit Bussen sowie der Bahn bestens angebunden.

Sport & Fitness

- **Römer-Thermen & Fitnessstudio:** Die Römer-Thermen verbinden Thermalbad (gespeist aus 600 m Tiefe) und Saunalandschaft mit einem rund 400 m² großen Fitnessbereich (Kardio- und

Kraftgeräte, Freihanteln). Vor den Thermen steht während der Saison zudem ein wettkampftaugliches Beachvolleyballfeld zur freien Nutzung bereit.

- **Fitnessclubs & Kurse:** Neben den Kursangeboten der Thermen (Aqua-Fitness, Pilates) gibt es private Studios wie das Cardio Gym & fit direkt um die Ecke und das TSB-Center Tennis Squash und Boule neben den Römer-Thermen
- **Wandern & Outdoor-Sport:**
 - **Limeswanderweg & Quellenweg:** Direkt durch das Stadtgebiet und die Höhenlagen verlaufen ausgeschilderte Wanderrouen entlang historischer Treffpunkte und Panoramablicke ins Rheintal.
 - **Mönchsheide:** Das Plateau oberhalb der Stadt eignet sich ideal für Trailrunning, Nordic Walking und Ausflüge zum dortigen Segelflugplatz oder zum Besuch der bekannten Schäferhütte mit urig-gemütlicher Gastronomie
- **Vereinssport:** Die *Sportgemeinschaft Bad Breisig 1988 e.V.* deckt ein breites Spektrum ab – von Breitensport, Yoga und Gymnastik bis hin zu Bogensport, Sporttauchen, Kampfsport und Tischtennis.

Kultur & Kleinkunst

- **Kulturschuppen Jahnhalle:** Hauptspielort für Kulturveranstaltungen in Bad Breisig. Über den Verein *BREISIG.live e.V.* finden hier regelmäßig Kabarett-Abende, Comedy-Shows, Lesungen, Chorfestivals und Rock-Konzerte statt.
- **Kurpark & Rheinpromenade:** Die verkehrsfreie Promenade bildet im Sommer die Kulisse für traditionelle Veranstaltungen wie das *Brunnenfest*, das *Sommernachtsfest* mit Feuerwerk sowie Freiluft-Jazzkonzerte und den *Zwiebelmarkt*. Im Kurpark befindet sich zudem eine Minigolfanlage.