



# Zentral-gelegene 3-Zimmerwohnung in 3-Familienhaus in Rheinbach-Kernstadt

Scout-ID: 61917575 <https://www.immobilienscout24.de/expose/61917575>



## Adresse

Turmstrasse 22, 53359 Rheinbach, Rhein-Sieg-Kreis

## Anbieter

Herr Dr. Manfred Bogen

## Meine Notiz!

## Objektdetails

[Ausblenden](#)

**795 €**

Kaltmiete

**3**

Zi.

**83,7 m<sup>2</sup>**

Fläche

**1.045 €**

Warmmiete

Balkon/ Terrasse    Keller

Wohnungstyp:    **Etagenwohnung**

Etage :    **1 von 3**

Wohnfläche ca.:    **83,7 m<sup>2</sup>**

Bezugsfrei ab :    **1.7.2023**

Zimmer:    **3**

Schlafzimmer :    **2**

Badezimmer :    **1**

Haustiere:    **Nach Vereinbarung**

## Kosten

Kaltmiete:    **795 €**

Nebenkosten:    **+ 250 €**

Heizkosten:    **inkl. 0 €**

Gesamtmiete:    **1.045 €**

Kautions o.

Genossenschaftsanteile: **2385**

## Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr:	<b>1963</b>	Wesentliche Energieträger:	<b>Gas</b>
Letzte Modernisierung/ Sanierung :	<b>2023</b>	Energieausweis:	<b>liegt vor</b>
Objektzustand:	<b>Modernisiert</b>	Energieausweistyp:	<b>Verbrauchsausweis</b>
Qualität der Ausstattung:	<b>Gehoben</b>	Energieverbrauchs- kennwert:	<b>168 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Heizungsart:	<b>Zentralheizung</b>	Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	
		Baujahr laut Energieausweis :	<b>1963</b>

## Objektbeschreibung

3-Zimmer-Obergeschosswohnung in ruhigem Mietshaus mit 3 Parteien (EG: 2 Personen, DG: 1 Person als Mietende).

## Ausstattung

Esszimmer, Wohnzimmer, Küche (2,10 x 3,50 qm), Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Bad (3 x 2 qm) mit Tageslicht, Diele, separater Keller (3,80 + 4 qm) mit Waschmaschinen- und Trockneranschluß, im Untergeschoss Fahrradkeller, Kelleraußentreppe, Isolierglasfenster.

Im 4Q 2011 wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- hochwertige Fliesen in Flur, Bad und Küche;
- sanierter Balkon;
- saniertes Badezimmer;
- Elektroinstallation grösstenteils neu und entsprechend neuester Sicherheitsanforderungen;
- Wohnungseingangstür neu;
- Bodenbeläge im Schlafzimmer (Laminat) neu und im Kinder-/Arbeitszimmer (Laminat) neu;
- Treppenhaus renoviert.

Im 4Q 2013 werden/ wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- neue Innentüren
- Laminat-Fußboden im Wohn-/ Eßzimmer

Im Juni 2023 wurden folgende Maßnahmen durchgeführt

- Malerarbeiten
- Isolierung der Rollladenkästen mit Styrodur-Platten

## Lage

Zentrale Lage in einer sehr beliebten und bevorzugten Wohngegend in der Kernstadt von Rheinbach. Das Stadtzentrum mit den vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants, Ärzten und Banken ist gut zu Fuß zu erreichen. Der weitläufige Stadtwald mit zahlreichen Rad-, Reit- und Wanderwegen ist nur einen Katzensprung entfernt. Es gibt den Freizeitpark Rheinbach und das Freizeit- und Erlebnisbad Monte Mare in unmittelbarer Umgebung.

Mit fünf Grundschulen, einer Gesamtschule, zwei Gymnasien und einer Volkshoch- und Musikschule, bietet Rheinbach ein überdurchschnittlich gutes Bildungsangebot, das in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen ist.

Der Rheinbacher Bahnhof mit Fahrtrichtung Bonn und Euskirchen verfügt über zahlreiche "Park and Ride" Stellplätze und liegt in einer akzeptablen fußläufigen Entfernung. Ein zusätzlicher Busbahnhof sorgt dafür, dass Sie auch kurze Strecken entspannt zurücklegen können. Anschlüsse an die BAB 61 und 565 sind jeweils nur wenige Fahrminuten entfernt.

- Rheinbach Bahnhof: 750 m
- Rheinbach Innenstadt (Wilhelmsplatz): 550 m
- Freizeitpark: 850 m
- Monte Mare: 1300 m
- Städtisches Gymnasium: 750 m

Weitere Informationen zur Stadt Rheinbach finden Sie hier: <https://www.rheinbach.de/cms121/srv/>

## Sonstiges

Die Wohnung muß bei Auszug vom zukünftigen Mieter/ von der zukünftigen Mieterin nach Abstimmung mit dem Vermieter und fachgemäß renoviert werden.

Die Berechnung der Gesamtmiete ergibt sich aus Miete und Nebenkostenvorauszahlung.

Eine Besichtigung ist nach Vereinbarung kurzfristig möglich.

## Bilder

Ausblenden



Ruhiges 3-Familienhaus



Wohnzimmer



Wohnzimmer



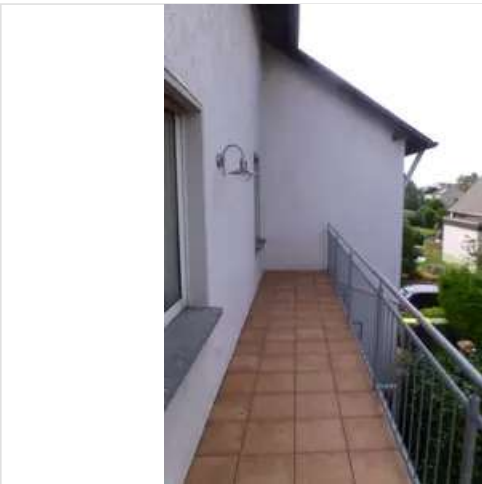
Essen.Durchreiche



EssenEinrichtungsbeispiel



WohnEss.Balkontür



Balkon



Küche



Küche.Einrichtungsbeispiel



Badezimmer



Badezimmer



Bad.Einrichtungsbeispiel



Schlafzimmer



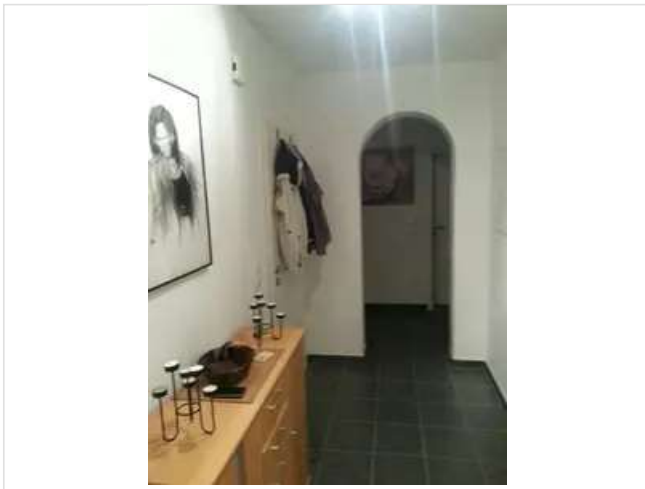
Kinder.HomeOffice



Flur



Flur

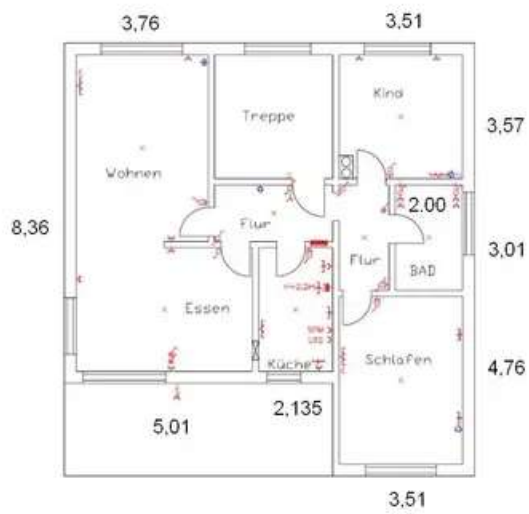


FlurEinrichtungsbeispiel

## Grundrisse

[Ausblenden](#)

Grundriss und Elektroplan



# Karte

[Ausblenden](#)

