

Schönes, freistehendes, geräumiges und saniertes EFH mit 6,5 Zimmern in Rheinbach-Kernstadt, NRW

Scout-ID: 117445696 Objekt-Nr.: 0cf9fbc0-b823-49c5-8a46-38fb6b34f420

<https://www.immobilienscout24.de/expose/117445696>



Adresse

Turmstrasse 24, 53359 Rheinbach, Rhein-Sieg-Kreis

Anbieter

Herr Dr. Manfred Bogen

Meine Notiz!

Objektdetails

[- Ausblenden](#)

1.750 €

Kaltmiete

6,5

Zi.

180 m²

Wohnfläche

642 m²

Grundstück

Gäste-WC Keller

Haustyp: **Einfamilienhaus (freistehend)**

Etagenanzahl: **3**

Wohnfläche ca.: **180 m²**

Grundstücksfläche ca.: **642 m²**

Bezugsfrei ab: **01.05.2022**

Bonitätsauskunft:

[> SCHUFA-BonitätsCheck anfordern](#)

Zimmer: **6,5**

Badezimmer: **2**

Haustiere: **Nach Vereinbarung**

Garage/ Stellplatz: **Garage**

Anzahl Garage/
Stellplatz: **1**

Kosten

Kaltmiete: **1.750 € (zzgl. Nebenkosten)**

Gesamtmiete: **1.750 €**

Heizkosten sind in
Nebenkosten enthalten: **Nein**

Kaution o.
Genossenschaftsanteile: **3500 €**

Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr: **1968**

Heizungsart: **Gas-Heizung**

Letzte Modernisierung/
Sanierung: **2021**

Wesentliche
Energieträger: **Gas**

Objektzustand: **Modernisiert**

Energieausweis: **liegt zur Besichtigung vor**

Qualität der
Ausstattung: **Gehoben**

Objektbeschreibung

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein 1,5-stöckiges saniertes Einfamilienhaus in der Kernstadt von Rheinbach. Das Objekt zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus und kann ab dem 1.5.2022 bezogen werden. Neben zwei Badezimmern und einem separaten Gäste-WC zählen sechs hübsche Zimmer zu dem Haus. Die letzte Sanierung fand 2020, die letzte Modernisierung fand im Jahr 2021 statt. Geheizt wird das im Jahr 1968 gebaute Objekt mit einer modernen Gas-Heizung aus dem Jahre 2013.

Das Haus wird derzeit von einer jungen Familie bewohnt.

Die monatliche Miete für die Immobilie mit Grundstück und Garage beträgt 1.750 €. Eine Kaution in Höhe von 2 Monatsmieten (= 3.500 €) fällt an. Die verbrauchsunabhängigen monatlichen Nebenkosten (Stadt Rheinbach, RSAG, Schornsteinfeger, Versicherungen etc.) belaufen sich derzeit auf ca. 275 €. Die Nebenkosten wurden in der Vergangenheit von der Mietpartei direkt abgerechnet.

Sanierung 2020:

- OG Bad neu, EG Gäste-WC neu, UG Gäste-Bad neu
- EG Küche: Fliesen Wand & Boden neu
- Bodenbeläge Laminat neu: OG, UG Diele und UG Gästezimmer
- Bodenbelag Fliesen neu: EG Arbeitszimmer
- Parkettfußbodenversiegelung neu: EG Wohnzimmer und EG Esszimmer
- Umfangreiche Malerarbeiten in EG, OG und UG
- Dämmung oberste Geschoßdecke mit Thermofloc Premium Zellulose Einblasdämmstoff

Modernisierung 2021:

- UG: Neuanstrich
- UG: Fliesen Waschküche
- UG: Laminatboden Hobbyraum

Weitere Energiesparmaßnahmen

- Fassadenverkleidung mit Trespa(R)-Meteon(R)-Platten Wetterseite (2017)
- Fassadensanierung mit kunstharzgebundenem Scheibenputz (2017)
- Isolierfenster mit Wärmeschutzglas ca. 0,7 Ug-Wert, Glasaufbau 4/12/4/12/4 mm (2008-2015)
- Umstellung der Heizungsanlage von Öl auf Gas als Brennwertsystem (2013)

Ausstattung

- 430 qm Garten, lange Privateinfahrt (= nie mehr Parkplatzprobleme), 1 Garage
- Alter Baumbestand
- EG: Diele, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, EBzimmer, Küche, Arbeitszimmer, Gäste-WC, Terrasse (18,5 qm) mit direktem Gartenzugang
- OG: 3 Schlafzimmer, Bad
UG: Gästezimmer, Gäste-Bad, Vorrats- und Technikraum, Hobbyraum (35 qm) mit Bar, Seiteneingang und Außentreppe, Waschküche, Heizungskeller

Lage

Ruhige 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 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

Ein Energieberatungsbericht aus dem Jahre 2009 und ein Energieausweis aus dem Jahre 2020 liegen vor.

Bitte schicken Sie Ihre aussagekräftige Bewerbung mit den erforderlichen Dokumenten

- Mieter-Selbstauskunft
- SCHUFA-Bonitäts-Check
- Einkommensnachweis

an manfred.bogen@gmx.net.

Ich melde mich zeitnah bei Ihnen. Wegen Corona bitte ich um Einhaltung der Hygienemaßnahmen, sollten wir einen Ortstermin vereinbaren.

Bilder

— Ausblenden



Front



Eingangshalle



Wohnzimmer



Esszimmer



Küche



Arbeitszimmer



Gäste WC



OG Flur



OG Schlafzimmer Eltern



OG Kinderzimmer 1



OG Kinderzimmer 2



Badezimmer OG



Badezimmer OG



UG Hobbyraum



UG Gästezimmer



UG Gäste Bad



UG Vorratsraum



UG Waschküche



UG Waschküche



Terrasse

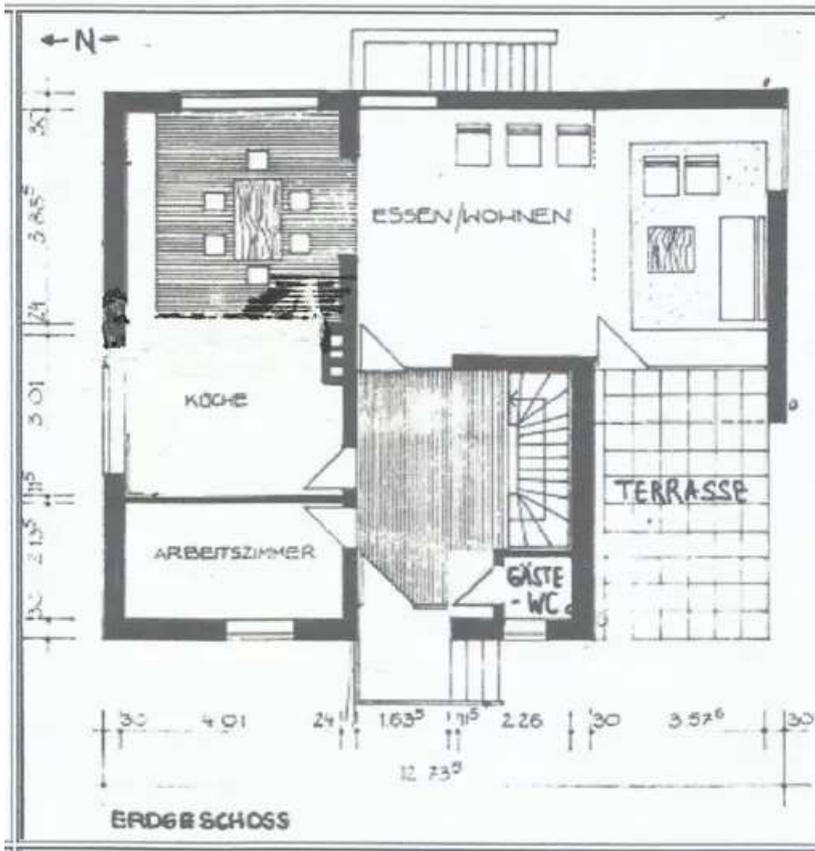


Garten

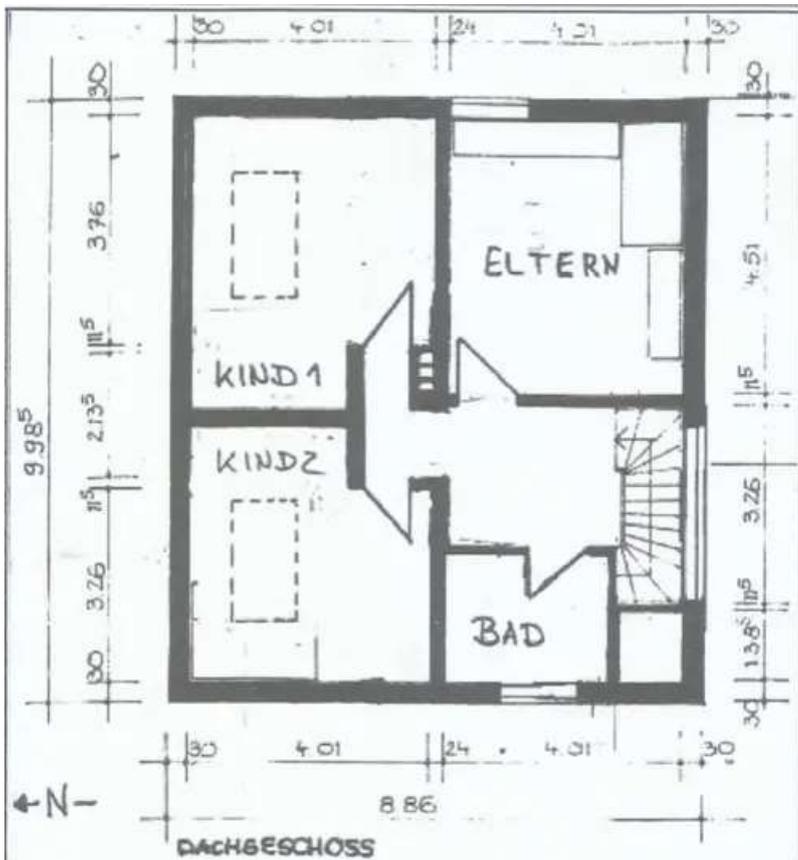
Grundrisse

[— Ausblenden](#)

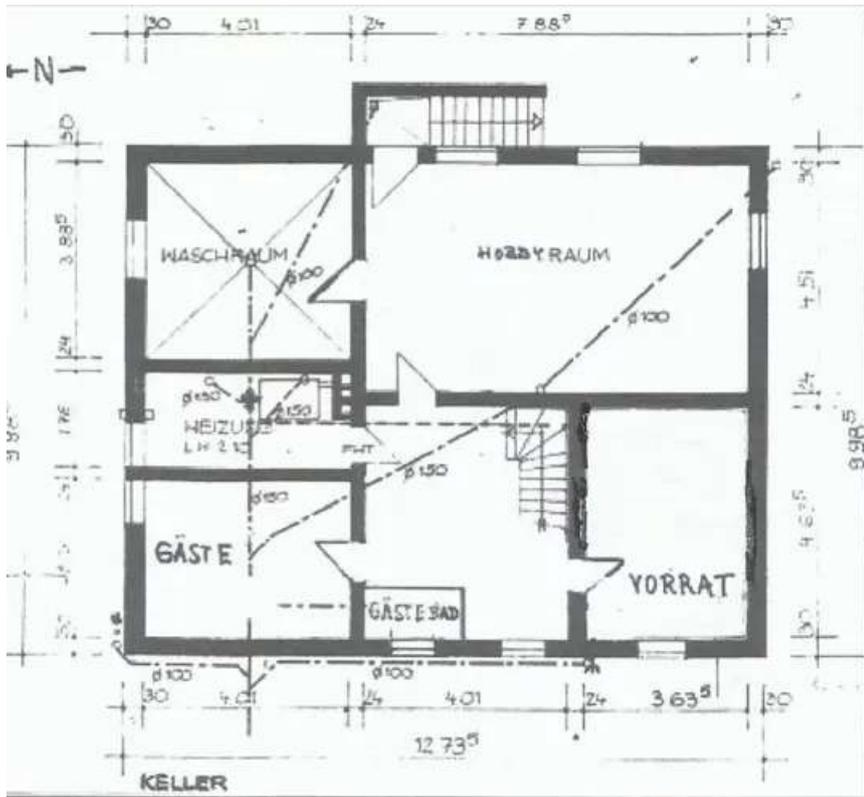
EG Grundriss



OG Grundriss



UG Grundriss



Karte

— Ausblenden

