Reichenberg

Einfamilienhaus in idyllischer Lage mit viel Platz und Raum für eigene Ideen

Objektnummer: 26072003



KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 166 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 553 m²

Objektnummer: 26072003 - 56357 Reichenberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26072003 - 56357 Reichenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26072003
Wohnfläche	ca. 166 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	245.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 84 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26072003 - 56357 Reichenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	02.06.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	375.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26072003 - 56357 Reichenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26072003 - 56357 Reichenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26072003 - 56357 Reichenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26072003 - 56357 Reichenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26072003 - 56357 Reichenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26072003 - 56357 Reichenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26072003 - 56357 Reichenberg

Die Immobilie

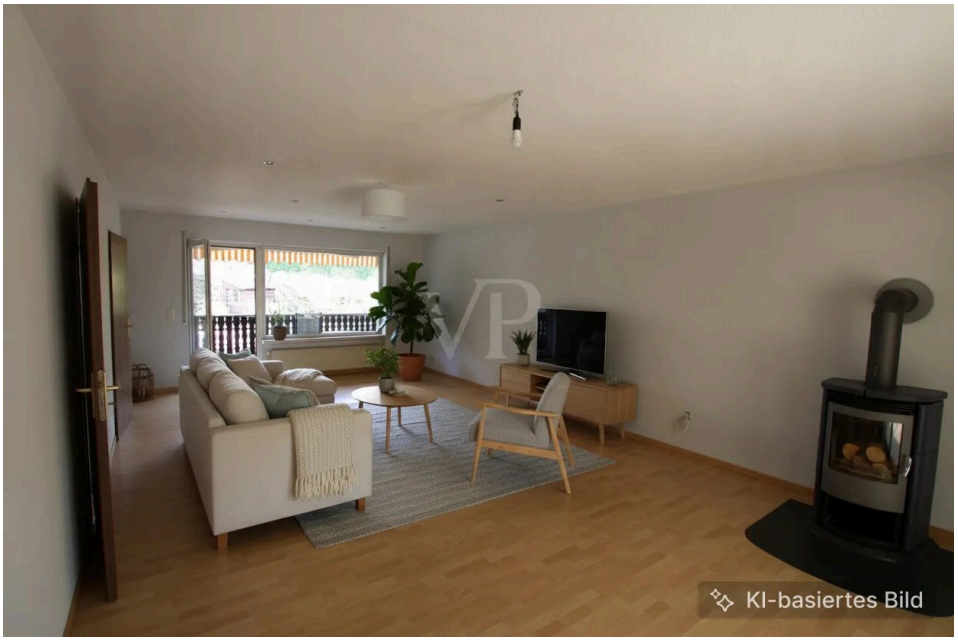




Objektnummer: 26072003 - 56357 Reichenberg

Die Immobilie

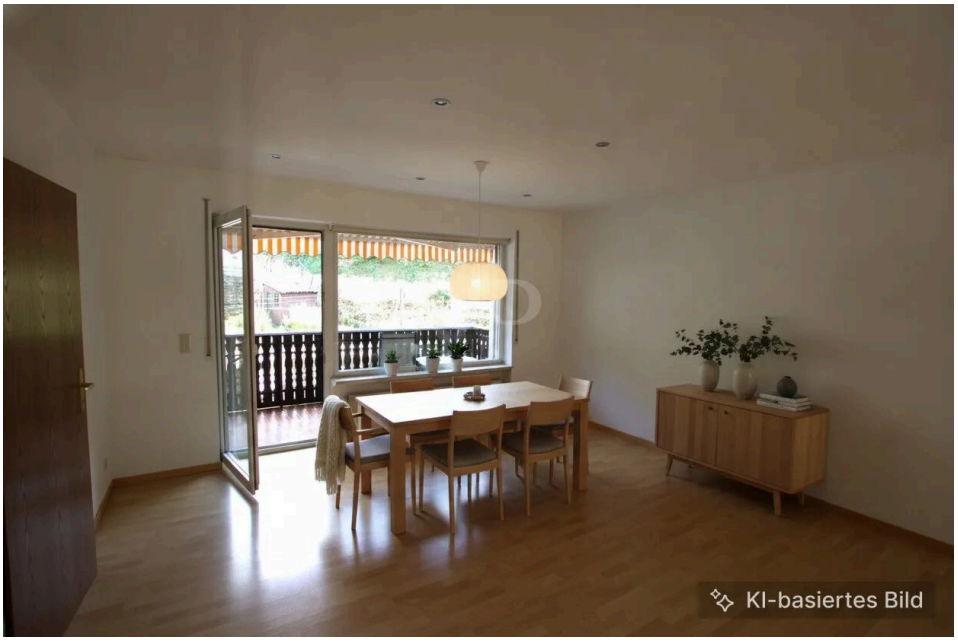




Objektnummer: 26072003 - 56357 Reichenberg

Die Immobilie

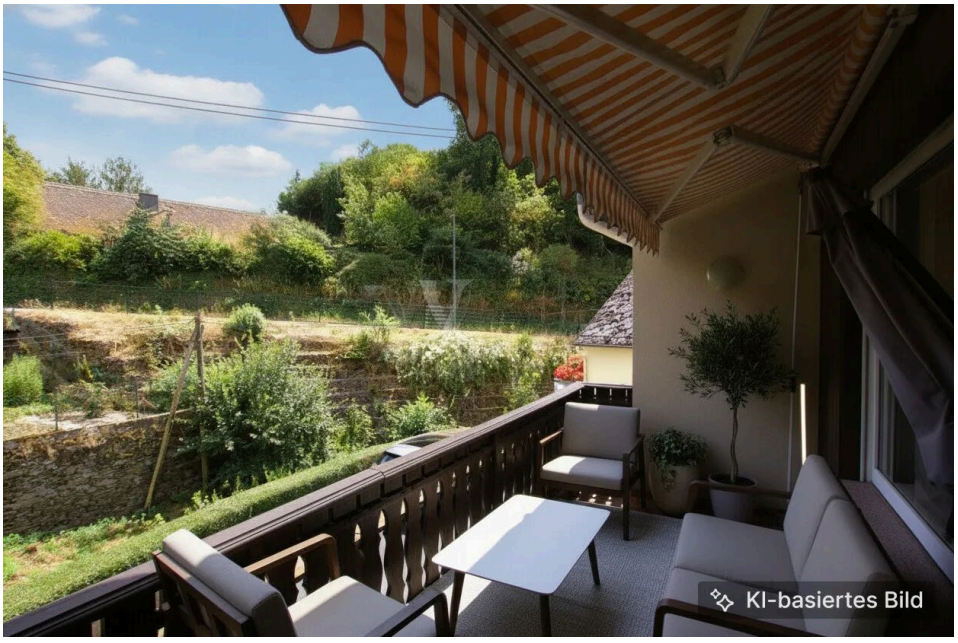




Objektnummer: 26072003 - 56357 Reichenberg

Die Immobilie

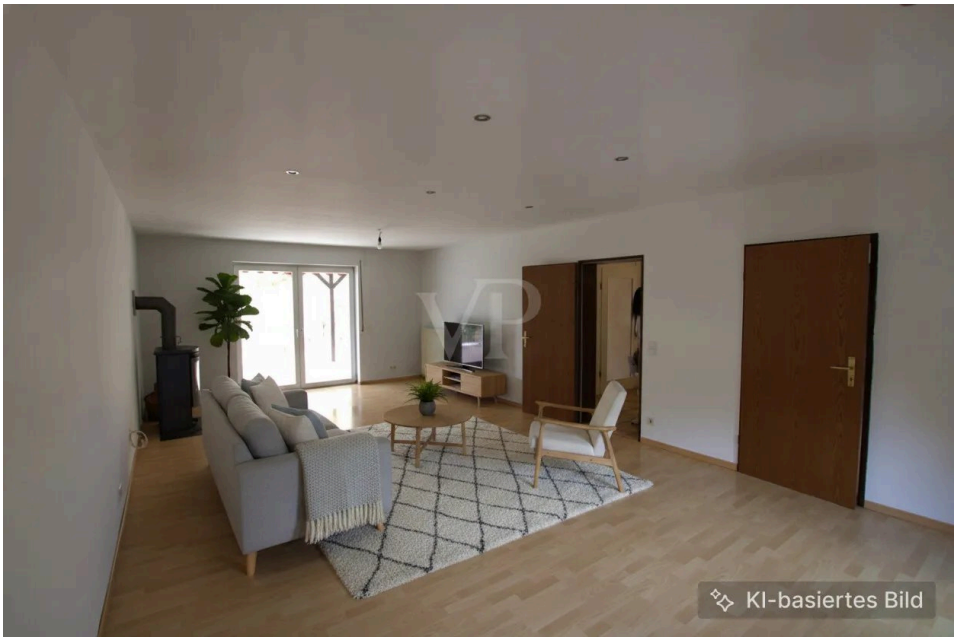




Objektnummer: 26072003 - 56357 Reichenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26072003 - 56357 Reichenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26072003 - 56357 Reichenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26072003 - 56357 Reichenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26072003 - 56357 Reichenberg

Die Immobilie

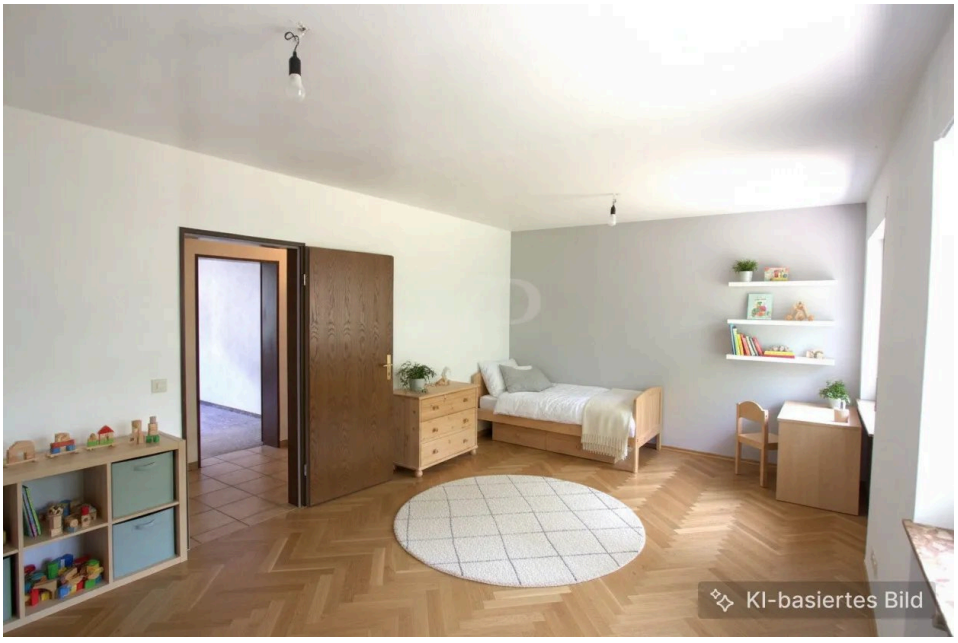




Objektnummer: 26072003 - 56357 Reichenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26072003 - 56357 Reichenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26072003 - 56357 Reichenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26072003 - 56357 Reichenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26072003 - 56357 Reichenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26072003 - 56357 Reichenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26072003 - 56357 Reichenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26072003 - 56357 Reichenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26072003 - 56357 Reichenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26072003 - 56357 Reichenberg

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26072003 - 56357 Reichenberg

Ein erster Eindruck

Unterhalb der historischen Burg in Reichenberg in der Nähe der Loreley steht dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1978 in einer ruhigen Sackgasse, ohne fremden Verkehr vor dem Haus, auf einem ca. 553 m² großen, eingewachsenen Grundstück. Massive Bauweise, ein mit Kunstschiefer gedecktes Dach und doppelt verglaste Kunststoff-Fenster geben dem Haus eine verlässliche Substanz. Zugleich ist spürbar: Hier darf wieder Gegenwart einziehen. Die Ausstattung ist gepflegt in ihrer Zeit, aber renovierungsbedürftig und wartet auf eine Hand, die Materialien, Farben und Details neu zusammenführt.

Auf ca. 166 m² Wohnfläche verteilen sich sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, zwei Bäder und ein Gäste-WC. Die Größe des Hauses zeigt sich in der Selbstverständlichkeit des Alltags: Räume, die Rückzug erlauben, Flächen, die gemeinsames Leben aufnehmen, und genug Distanz zwischen den Bereichen, damit sich ein bewohntes Haus nicht eng anfühlt.
Laminat, Fliesen und Teppich prägen die Böden, robust, vertraut, unkompliziert.
Der Kaminofen setzt einen wohnlichen Akzent und gibt dem Wohn-Essbereich jene besondere Qualität, die an kühleren Tagen sofort Atmosphäre schafft.

Auch technisch bringt das Haus bereits einige wichtige Bausteine mit. Die Öl-Zentralheizung wird von einem neuen Buderus Heizkessel versorgt, ergänzt durch eine Solaranlage mit Speicher. Das ist eine solide Grundlage, auf der sich die künftige Modernisierung mit Augenmaß planen lässt. Die beiden Badezimmer entsprechen dem Charakter des Hauses und bieten eine gute Basis für eine zeitgemäße Erneuerung.
Ein Haus mit Substanz, Größe und Haltung - bereit für ein neues Kapitel, das nicht bei Null beginnt, sondern auf Gewachsenem aufbaut.

Der Außenbereich mit einer überdachten, weitläufigen Terrasse ergänzt das Wohnen um einen privaten Platz im Freien, während das Grundstück angenehm handhabbar bleibt.
Verschiedene Bereiche im Garten lassen alle Familienmitglieder einen Raum zum Erleben, Spielen und Gestalten....
Ein Kaminholzunterstand und ein Häuschen für Gartengeräte runden diesen Außenbereich ab.
Die große Garage, ein Carport und weitere 2-3 Stellplätze auf dem Grundstück sorgen für komfortablen Platz, auch wenn Besuch kommt oder mehrere Fahrzeuge untergebracht werden sollen.
Die geschützte Lage in der Sackgasse bringt Ruhe in den Tag - ohne Durchgansverkehr - ein sicheres Wohnumfeld, ideal für die junge Familie mit Kindern.

Reichenberg ist ein Ort, dessen zentrale Lage eine unerwartete Fülle von

Ausflugmöglichkeiten bietet und dabei den Vorteil der Zurückgezogenheit und ländlichen Intimität immer noch besitzt.
Das Leben in der Loreleygemeinde mit seinen Vereinen und Aktivitäten bietet einen hohen Freizeitwert.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Objektnummer: 26072003 - 56357 Reichenberg

Ausstattung und Details

- Massive Bauweise
- Dachdeckung: Kunstschiefer
- Kunststoff-Fenster (Doppelverglasung)
- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, Teppichboden
- Kaminofen
- Solaranlage mit Speicher
- Heizung (Fröhling neu 1998)
- Große Garage
- Carport
- 2-3 Stellplätze auf dem Grundstück
- Ruhige Lage (Sackgasse)

Objektnummer: 26072003 - 56357 Reichenberg

Alles zum Standort

Idyllisch eingebettet liegt der Ort Reichenberg unterhalb der Burg Reichenberg in einem Seitental des Rheins - auf einem Ausläufer der Taunushöhen oberhalb des Mittelrheins.
Der Ort gehört zum Welterbe Oberes Mittelrheintal, zu der auch der weltberühmte Felsen der Loreley gehört, der hoch über dem Rhein thront .
Das Welterbe Oberes Mittelrheintal schließt das Loreleyplateau (3 Kilometer entfernt) und alle Bauwerke und Aussichtspunkte in dieser Region sowie die Siedlung Loreley mit ein.
Spaziergänge, Wandertouren durch malerische Täler oder über den Rheinsteig, Treckingtouren mit dem Mountain- oder E-Bike starten direkt vor der Haustür.
Reichenberg ist ein Ort, dessen zentrale Lage eine unerwartete Fülle von Ausflugmöglichkeiten bietet und dabei den Vorteil der Zurückgezogenheit und ländlichen Intimität immer noch besitzt.
Das Leben in der Loreleygemeinde mit seinen zahlreichen Vereinen und Aktivitäten bietet einen hohen Freizeitwert ohne Lärm und Stress!
Eine Fahrt nach Hause durch das Mittelrheintal ist wie eine Fahrt in den Urlaub!

Reichenberg hat ca. 200 Einwohner. Die Grundschule ist ca. 6 Autominuten entfernt. Ein Kindergarten befindet sich im Nachbarort Bornich.
Insgesamt gibt es 13 Kindergärten und Kindertagesstätten in der Verbandsgemeinde Loreley.
Die Verbindung zur Grundschule und zum ebenfalls nahegelegenen Gymnasium in St.Goarshausen wird durch einen Schulbus gewährleistet.

Die Nähe zu Nastätten bietet Ihnen alle Vorzüge einen gesunden Infrastruktur.
St.Goarshausen ist in ca.5 Min. mit dem Auto zu erreichen, Koblenz in ca. 30 Min., Rüdesheim in ca. 45 Min., Wiesbaden in ca. 40 Min. und den Flughafen Frankfurt in ca. 60 Minuten.

Objektnummer: 26072003 - 56357 Reichenberg

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26072003 - 56357 Reichenberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

Rheingauer Straße 38, 65343 Eltville
Tel.: +49 6123 - 79 317 0
E-Mail: rheingau@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com