

# Schönes, freistehendes, geräumiges EFH mit 6,5 Zimmern in Rheinbach-Kernstadt, NRW von Privat

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

**1.900 €**    **6,5**    **180 m<sup>2</sup>**    **642 m<sup>2</sup>**  
 Kaltmiete    Zi.    Wohnfläche    Grundstück

Gäste-WC    Keller

Haustyp:    **Einfamilienhaus (freistehend)**

Zimmer:    **6,5**

Etagenanzahl :    **3**

Badezimmer :    **2**

Wohnfläche ca.:    **180 m<sup>2</sup>**

Haustiere:    **Nach Vereinbarung**

Grundstücksfläche ca.:    **642 m<sup>2</sup>**

Garage/ Stellplatz:    **Garage**

Bezugsfrei ab :    **15.6.2025**

Anzahl Garage/  
Stellplatz :    **1**

## Kosten

Kaltmiete: **1.900 € (zzgl. Nebenkosten)**

Gesamtmiete: **1.900 €**

Heizkosten sind in  
Nebenkosten  
enthalten: **Nein**

Kautions o.  
Genossenschaftsanteile **5700 €**

## 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 Einfamilienhaus in der Kernstadt von Rheinbach. Das Objekt zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus und kann ab dem 15.6.2025 bezogen werden. Neben zwei Badezimmern und einem separaten Gäste-WC zählen 6,5 hübsche Zimmer zu dem Haus. Die letzte Sanierung fand 2020, die letzte Modernisierung hinsichtlich Energieeinsparung fand im Jahr 2022 statt. Geheizt wird das im Jahr 1968 gebaute Objekt mit einer modernen Gas-Heizung aus dem Jahre 2013.

Das Haus wird derzeit von einer 4-köpfigen Familie bewohnt. Beide Elternteile machen Home Office. Die Internet-Anbindung ist gut. Ein Glasfaseranschluß ist aber auch möglich.

In der Vergangenheit wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

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

Energieeinsparmaßnahme 2022

- Dämmung 60 qm Dachschrägen mit Thermofloc Premium Zellulose-Einblasdämmstoff, Wärmeleitfähigkeit 0,038 W/mK, Wasserdampf-Diffusionswiderstandszahl  $\mu = 1-2$

Weitere Energieeinsparmaßnahmen

- 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)

Die neuen Mietenden haben bereits beim Einzug die Möglichkeit, das Haus nach ihren Vorstellungen in Absprache mit dem Vermieter zu gestalten.

## Ausstattung

- 430 qm Garten, 50 Meter lange Privateinfahrt (= nie mehr Parkplatzprobleme), 1 Garage
- Alter Baumbestand
- EG:  
Diele, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, Esszimmer, Küche, Arbeitszimmer, Gäste-WC, Terrasse (18,5 qm) mit direktem Gartenzugang, offene Holztreppe (Mahagoni)
- OG: 3 Schlafzimmer, Bad, Zugang zur Speicher
- 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 Haus liegt an einem Privatweg in 2. Reihe also ohne direkte Lärmbelästigung durch die Turmstraße.

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 z.B. 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/rheinbach-entdecken>
- <https://www.rheinbach.de/leben-in-rheinbach>

## Sonstiges

Ein Energieberatungsbericht aus dem Jahre 2022 und ein Energieausweis aus dem Jahre 2020 liegen vor.

Bitte schicken Sie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins Ihre aussagekräftige Bewerbung mit den erforderlichen Dokumenten

- Mieter-Selbstauskunft
- SCHUFA-Bonitäts-Check

- Einkommensnachweis

Ich melde mich zeitnah bei Ihnen.

## Bilder

Ausblenden



Westseite



Südwest



Südwestterrasse



Ostseite



Garten



Garten



Eingangshalle



EG Wohnzimmer



EG Esszimmer



EG Küche



EG Arbeitszimmer



EG Gäste WC



OG Flur



OG Schlafzimmer Eltern



OG Kinderzimmer 1



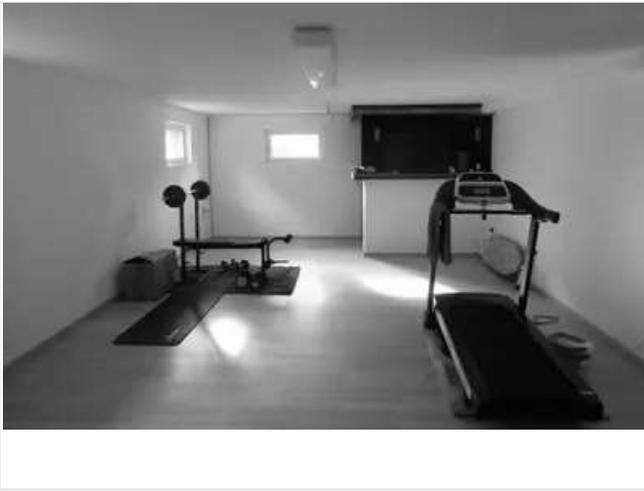
OG Kinderzimmer 2



OG Badezimmer



OG Badezimmer



UG Hobbyraum



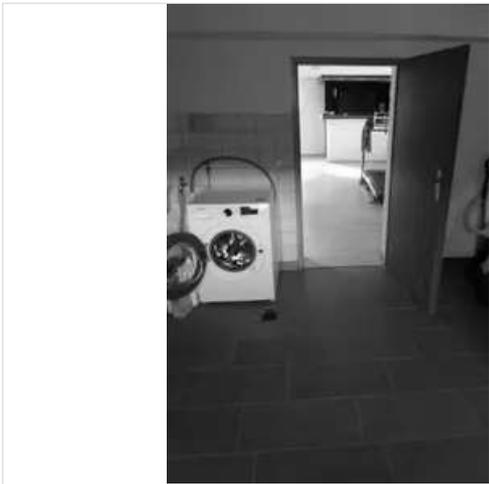
UG Gästezimmer



UG Gäste Bad



UG Vorratsraum



UG Waschküche

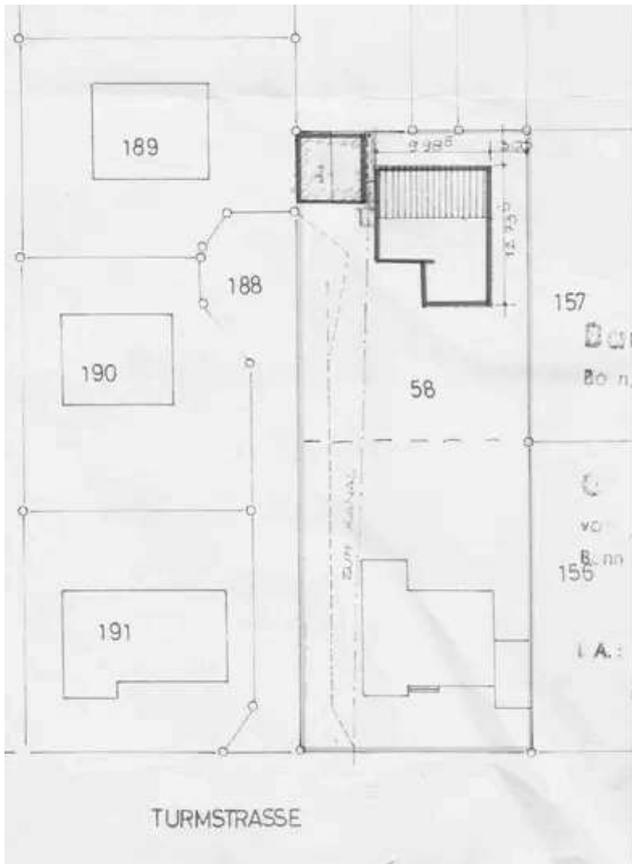


UG Waschküche

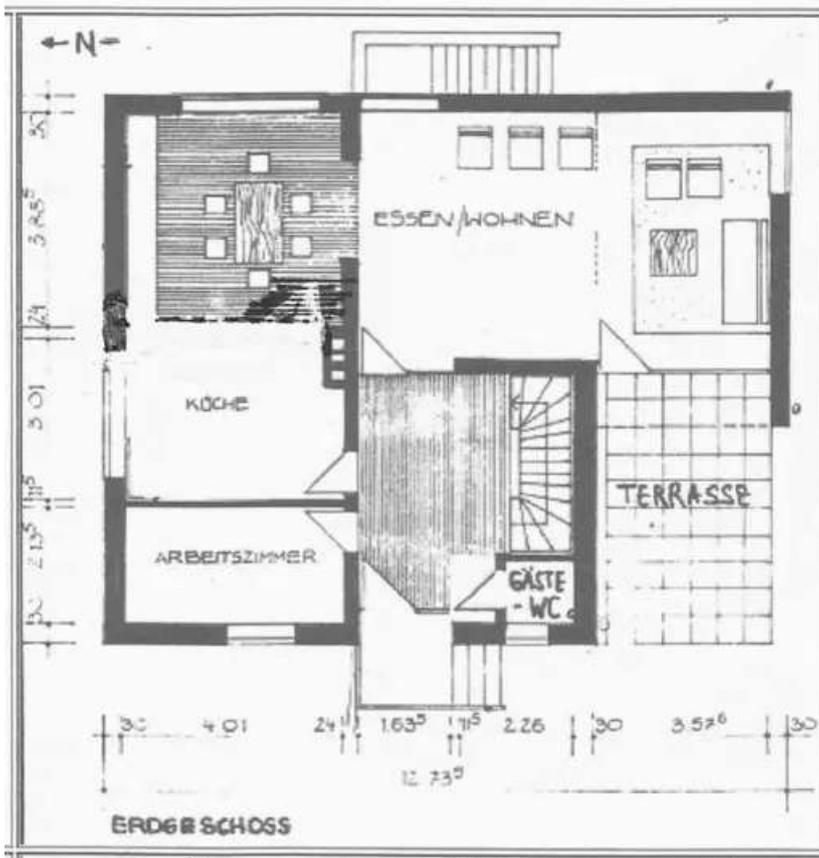
## Grundrisse

Ausblenden

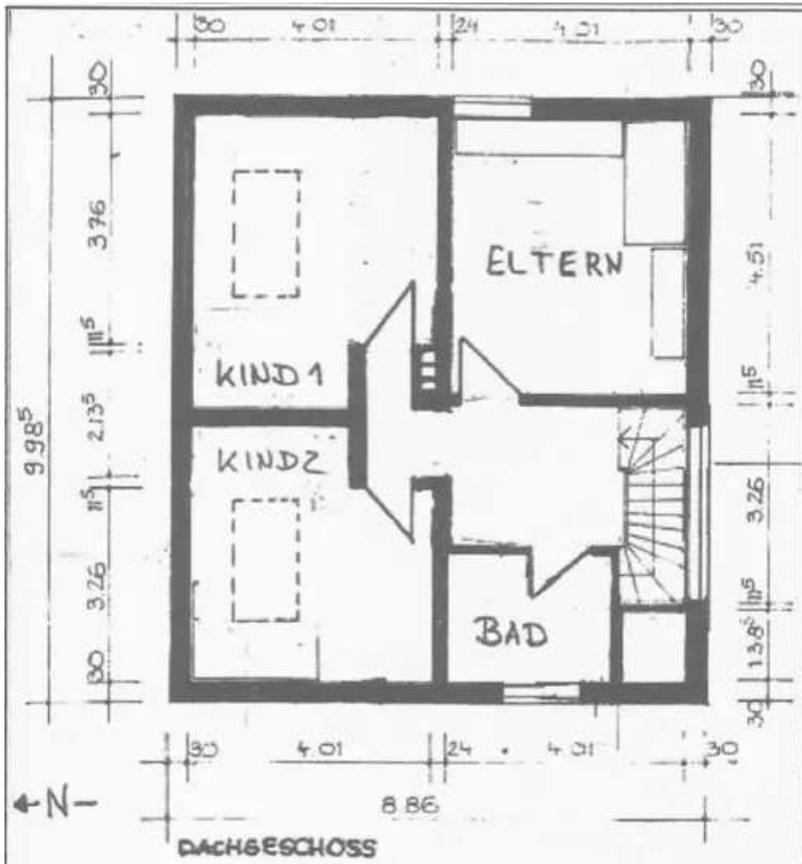
RT24Lageplan



EG Grundriss



OG Grundriss



UG Grundriss

