



Historisches Einfamilienhaus mit Geschichte

Objekt: 202456321 K | 56321 Rhens

Im Herzen von Rhens.

Ruhige und dennoch zentrale Lage

Dieses gepflegte Wohnhaus mit 3 Etagen bietet eine seriöse und angenehme Wohnatmosphäre mit einer großartigen Geschichte. Genießen Sie die Vorteile einer zentralen Lage, ohne auf Ruhe und Erholung verzichten zu müssen.



IMMOKAI

Real Estate

www.immokai.de

Mehr Infos

0163.6965400

02241.2507575

info@immokai.de



Wohnzimmer



Badezimmer



Küche

Einfamilienhaus aus dem 18 Jahrhundert mit Geschichte

Einzigartiges Wohnerlebnis in historischem Ambiente

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem 18. Jahrhundert besticht durch seine einzigartige Kombination aus historischem Flair und modernem Komfort. Die ruhige und zentrale Lage im Herzen von Rhens ermöglicht es Ihnen, das Beste aus beiden Welten zu genießen: die Nähe zu allen Annehmlichkeiten des Stadtlebens und die Ruhe einer historischen Umgebung. Erleben Sie ein unvergleichliches Wohnerlebnis in einer Immobilie mit beeindruckender Geschichte und viel Charakter.

Daten & Fakten

Objekt	202456321
Kaufpreis	364.000 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Wohnfläche	ca. 180 m ²
Anzahl Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 190 m ²
Gäste WC	
Befuerung	Gas

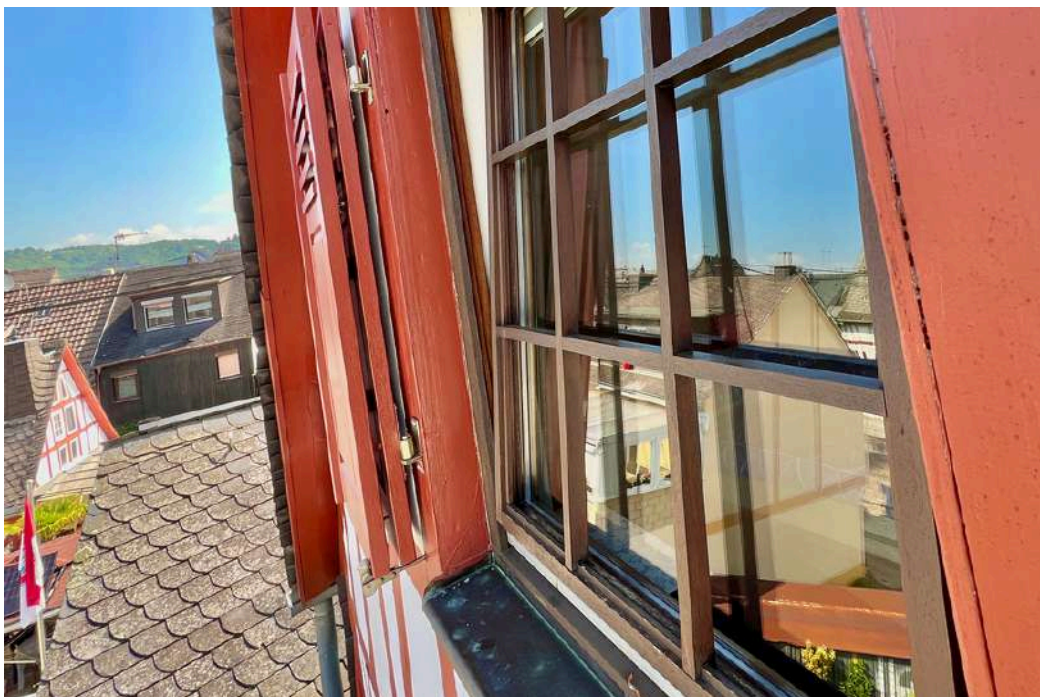
Heizungsart	Zentralheizung
Boden	Fliesen, Laminat, Naturstein
Fenster	Isolierverglasung, Holzfenster
Stellplätze	Garage + Stellplatz
Balkone	Ja
Wintergarten	Nein / Loft: Ja
Terr./ Garten	Ja
Verfügbar ab	nach Absprache
Keller	Ja

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Immobilie im Herzen des historischen Stadtkerns von Rhens bietet eine einmalige Verbindung von historischer Architektur und modernem Wohnkomfort. Ursprünglich im 18. Jahrhundert erbaut, wurde das Haus im Laufe der Jahrhunderte mehrfach erweitert und von den jetzigen Eigentümern seit 2002 sehr liebevoll modernisiert, umgebaut und gepflegt.

Die Rückseite des Hauses grenzt direkt an die denkmalgeschützte Stadtmauer von Rhens, was dem Anwesen eine besondere historische Bedeutung verleiht.

Hier erwerben Sie eine Immobilie mit einer wahren Geschichte und mit sehr viel charmanten Elementen.



Innenbereich und Aufteilung:

Das Haus besticht durch seine gut durchdachte und großzügige Raumaufteilung, die sowohl Komfort als auch Funktionalität bietet. Die Verbindung von historischen Elementen und moderner Ausstattung schafft ein einzigartiges Wohngefühl.

- **Untergeschoss:**

- Partyraum / Lagerraum Ein großer Raum, der ideal für gesellige Zusammenkünfte und Feiern geeignet ist. Hier können Sie unvergessliche Abende mit Freunden und Familie verbringen und oder auch als Lagerraum genutzt werden
- Garage: Mit Ladestation für Elektrofahrzeuge und zusätzlichem Lagerraum. Die geräumige Garage bietet genügend Platz für Fahrzeuge und weitere Nutzungsmöglichkeiten.
- Lagerraum: Derzeit als Motorradstellplatz genutzt, bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, ob als Werkstatt, Lagerfläche oder Hobbyraum.
- Separater Eingang: Ein zusätzlicher Zugang zum Haus sorgt für Komfort und Flexibilität, ideal für eine Einliegerwohnung oder Gäste.

- **Erdgeschoss:**

- Zusätzlicher Wohnraum / Einliegerwohnung: Quasi eine kleine, separate Wohnung mit einer einfachen Küche, einem gemütlichen Kamin, einem Schlafzimmer und einem Badezimmer. Ideal für Gäste, erwachsene Kinder oder als unabhängiger Wohnbereich nutzbar. Der Kamin sorgt für eine angenehme Wärme und eine einladende Atmosphäre.

- **Obergeschoss:**

- Wohnzimmer: Das großzügige Wohnzimmer bietet viel Platz und ist ideal für gesellige Abende. Es ist hell und einladend gestaltet, mit ausreichend Platz für verschiedene Sitzgruppen und Entertainment-Einrichtungen.
- Loft / Essbereich: Der große Wohn- und Essbereich mit Oberfenstern und elektrischen Jalousien sowie LED-Beleuchtung im Deckenbereich lädt zu Festlichkeiten ein und bietet eine wunderbare Atmosphäre. Hier können Sie stilvoll speisen und gesellige Abende verbringen.
- Badezimmer: Zwei modern und stilvoll gestaltete Badezimmer mit hochwertigen Fliesen und Sanitäranlagen bieten höchsten Komfort. Die moderne Ausstattung sorgt für ein luxuriöses Baderlebnis.
- Flurbereich: Der Flurbereich im Obergeschoss ist mit einem Kamin ausgestattet, was für eine gemütliche und warme Atmosphäre sorgt. Hier können Sie entspannen und die wohlige Wärme genießen.
- Küche: Die moderne und charmant gestaltete Küche ist liebevoll eingerichtet und gehört zum Kaufpreis dazu. Sie ist vollständig ausgestattet und bietet alles, was das Herz eines Hobbykochs begehrt. Die Küche ist der perfekte Ort für kulinarische Kreationen und gesellige Kochabende.
- Schlafzimmer oder Büro: Dieser Raum bietet großzügigen Platz und flexible Gestaltungsmöglichkeiten. Die zentrale Lage sorgt für bequemen Zugang und eine angenehme Arbeits- oder Schlafumgebung.

- **Dachboden:**

- Schlafzimmer: Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Ruhe und Entspannung. Die Zimmer sind hell und einladend, ideal als Rückzugsorte.
- Büro: Ein kleines Büro mit elektrischen Fensterjalousien, ideal für ungestörtes Arbeiten oder als zusätzlicher Rückzugsort. Perfekt für Homeoffice oder als kreativer Raum nutzbar.

Besondere Merkmale:

- Historische Details: Im Haus wurden historische Balken aus der Gründerzeit verbaut, die den Charme des Hauses zusätzlich unterstreichen. Diese Elemente verleihen dem Haus eine besondere Authentizität und verbinden Vergangenheit und Gegenwart.
- Balkon: Ein großer Balkon bietet einen herrlichen Blick auf die weiterführende Stadtmauer von Rhens und den Wachturm. Hier können Sie entspannen und die historische Umgebung genießen, ideal für laue Sommerabende.
- Stadtmauer: Die Rückseite des Hauses grenzt direkt an die historische Stadtmauer von Rhens, was dem Anwesen eine einzigartige historische Bedeutung verleiht. Ein täglicher Blick auf dieses historische Bauwerk ist garantiert und macht das Wohnen hier zu etwas Besonderem.

Modernisierungen und Renovierungen

- Balkone: Im Jahr 2000 wurden zwei Balkone hinzugefügt, die zusätzlichen Außenraum bieten und zum Entspannen einladen.
- Loft: 2012 wurde ein gemütliches Loft errichtet, der das ganze Jahr über genutzt werden kann und zusätzlichen Wohnraum bietet.
- Umfassende Umbauten: Zwischen 2011 und 2014 fanden umfangreiche Renovierungsarbeiten statt, die das Haus auf den neuesten Stand gebracht haben. Diese Modernisierungen sorgen für höchsten Wohnkomfort.
- Fenster: Die Fenster sind doppelt verglast (1982) mit einfacher Isolierung, und die Rahmen stammen aus dem Jahr 1989. Diese sorgen für eine gute Energieeffizienz und ein angenehmes Raumklima.
- Küche: 2014 wurde die Küche komplett neu gestaltet und eingerichtet, sie ist im Kaufpreis enthalten. Die moderne Ausstattung und das ansprechende Design machen die Küche zum Herzstück des Hauses.
- Leitungen: Alle Wasserleitungen wurden im gesamten Haus erneuert. Die Stromleitungen wurden individuell erneuert und verbessert, um den modernen Anforderungen gerecht zu werden.
- Internet: Ein Glasfaseranschluss ist beantragt, um schnelles Internet zu gewährleisten. Dies ist ideal für moderne Arbeits- und Lebensanforderungen.
- Heizung: Die Heizungsanlage wurde 2013 erneuert und sorgt für wohlige Wärme im gesamten Haus.
- Klappläden: Der gesamte Wohnbereich ist mit extra angefertigten Klappläden ausgestattet, die sowohl praktisch als auch ästhetisch ansprechend sind.

Lage

Willkommen in dieser attraktiven Immobilie in der idyllischen Stadt Rhens, die durch ihren historischen Charme und ihre hervorragende Lage besticht. Diese geräumige und gut ausgestattete Immobilie bietet Ihnen sowohl Komfort als auch eine exzellente Lebensqualität in einer der schönsten Regionen Deutschlands.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in 56321 Rhens, einer malerischen Stadt am Rhein, die für ihre historische Altstadt und ihre hervorragende Verkehrsanbindung bekannt ist. Rhens bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit. Schulen, Geschäfte des täglichen Bedarfs und Restaurants sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Autobahn A61 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die größeren Städte der Region sowie eine hervorragende Verbindung zum internationalen Verkehrsnetz.

Highlights:

- Lage: Ruhige und zentrale Lage in der charmanten Stadt Rhens.
- Umgebung: Nähe zum Rhein, historische Altstadt und naturnahe Erholungsgebiete.
- Infrastruktur: Schulen, Geschäfte und Restaurants in unmittelbarer Nähe.
- Verkehrsanbindung: Schneller Zugang zur Autobahn A61 und gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

Erleben Sie den einzigartigen Charme von Rhens und entdecken Sie die Vorteile dieser hervorragenden Immobilie. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Fazit

Diese Immobilie bietet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten und ist durch die regelmäßigen Modernisierungen und Renovierungen in einem exzellenten Zustand. Ideal für Familien oder Personen, die ein historisches Ambiente mit modernem Komfort suchen. Die Verbindung von Geschichte und Moderne macht dieses Haus zu etwas ganz Besonderem.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Historische Details: Im Haus wurden historische Balken aus der Gründerzeit verbaut, die den Charme des Hauses zusätzlich unterstreichen. Diese Elemente verleihen dem Haus eine besondere Authentizität und verbinden Vergangenheit und Gegenwart.

- Balkon: Ein großer Balkon bietet einen herrlichen Blick auf die weiterführende Stadtmauer von Rhens und den Wachturm. Hier können Sie entspannen und die historische Umgebung genießen, ideal für laue Sommerabende.
- Stadtmauer: Die Rückseite des Hauses grenzt direkt an die historische Stadtmauer von Rhens, was dem Anwesen eine einzigartige historische Bedeutung verleiht. Ein täglicher Blick auf dieses historische Bauwerk ist garantiert und macht das Wohnen hier zu etwas Besonderem.





Loft- /Wohn-/Esszimmer



Loft- /Wohn-/Esszimmer



LHausansicht



Historischerausblick



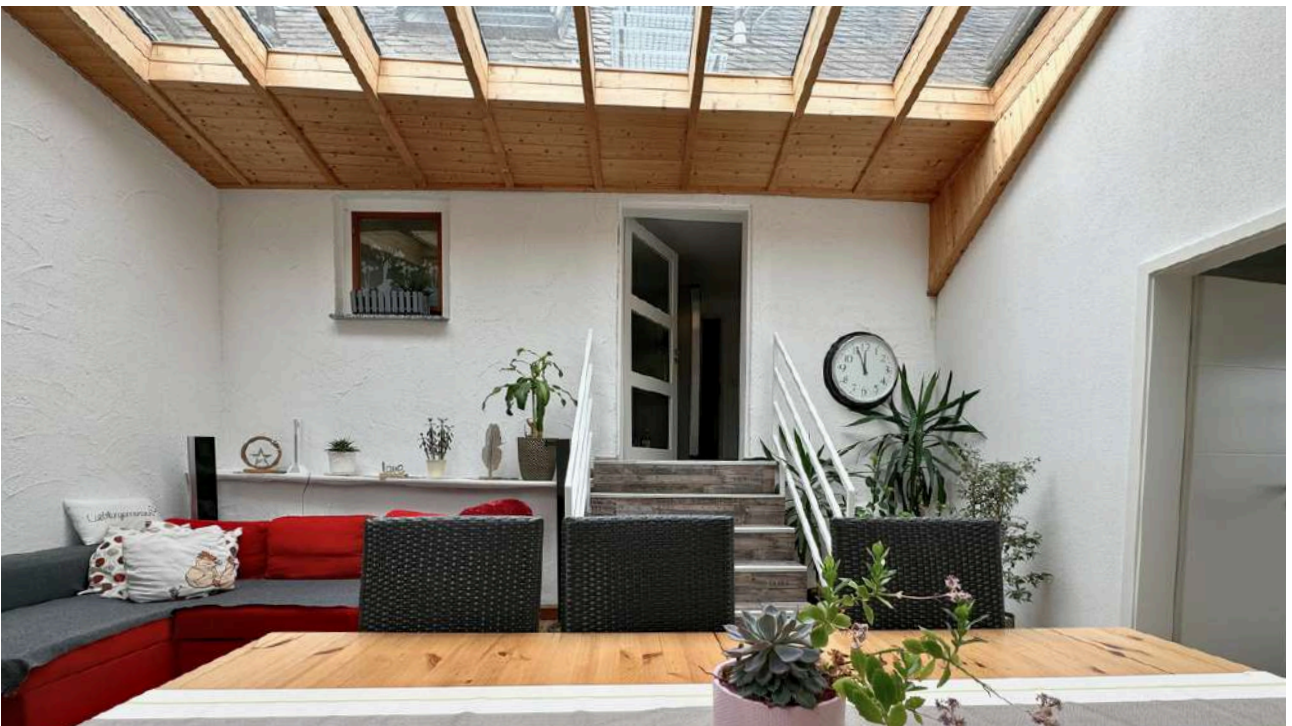
Loft- /Wohn-/Esszimmer



Loft- /Wohn-/Esszimmer



Loft- /Wohn-/Esszimmer



Loft- /Wohn-/Esszimmer



Küche



Küche



Küche



Küche



Badezimmer 2



Badezimmer 2



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2



Kinderzimmer / Büro / Gästezimmer



Kinderzimmer / Büro / Gästezimmer



Flur / Diele



Flur / Diele



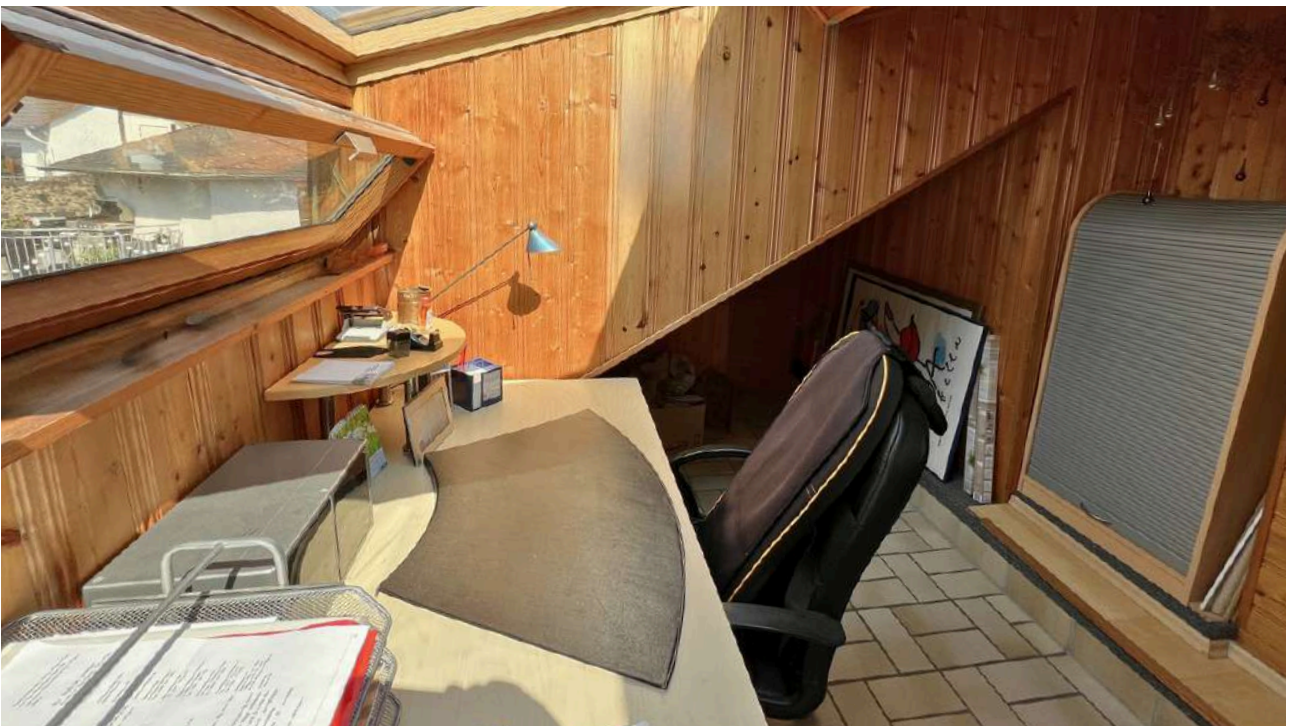
Kaminofen



Flur / Diele



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



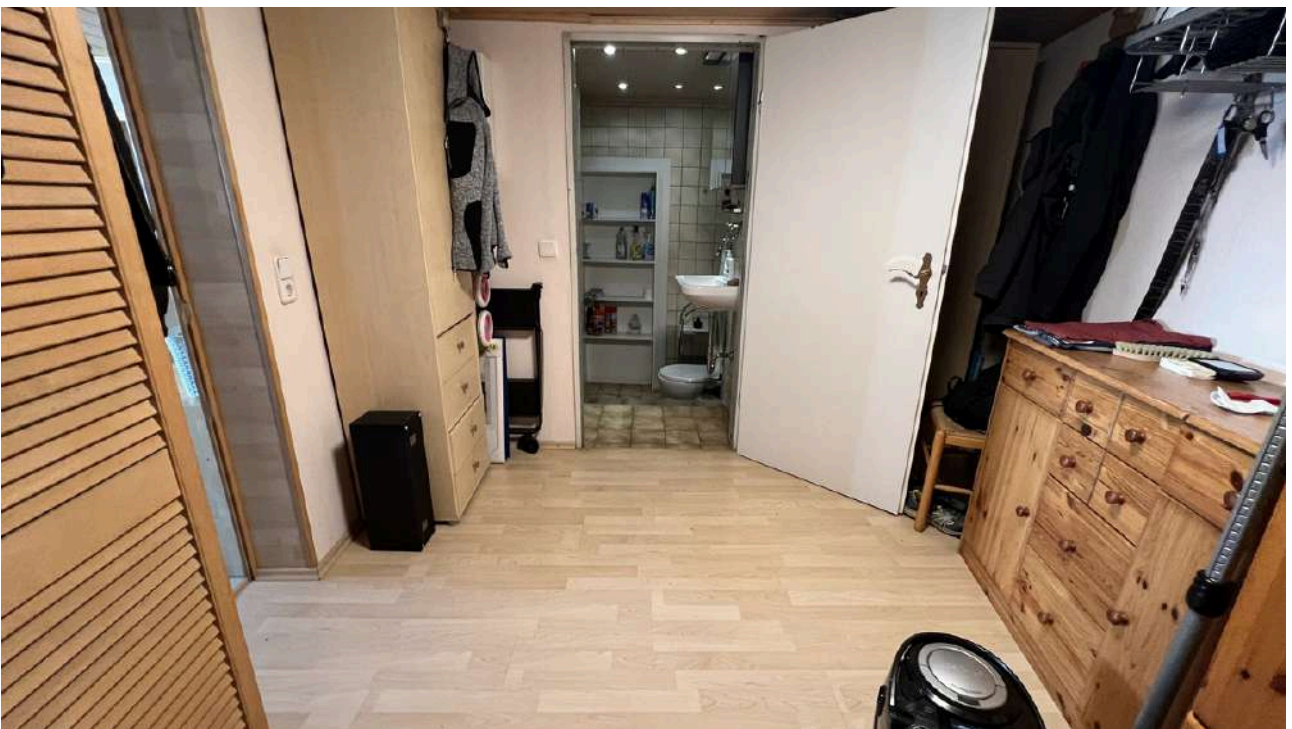
Einliegerwohnung UG



Einliegerwohnung UG



Einliegerwohnung UG



Einliegerwohnung UG



Heizung



Heizung

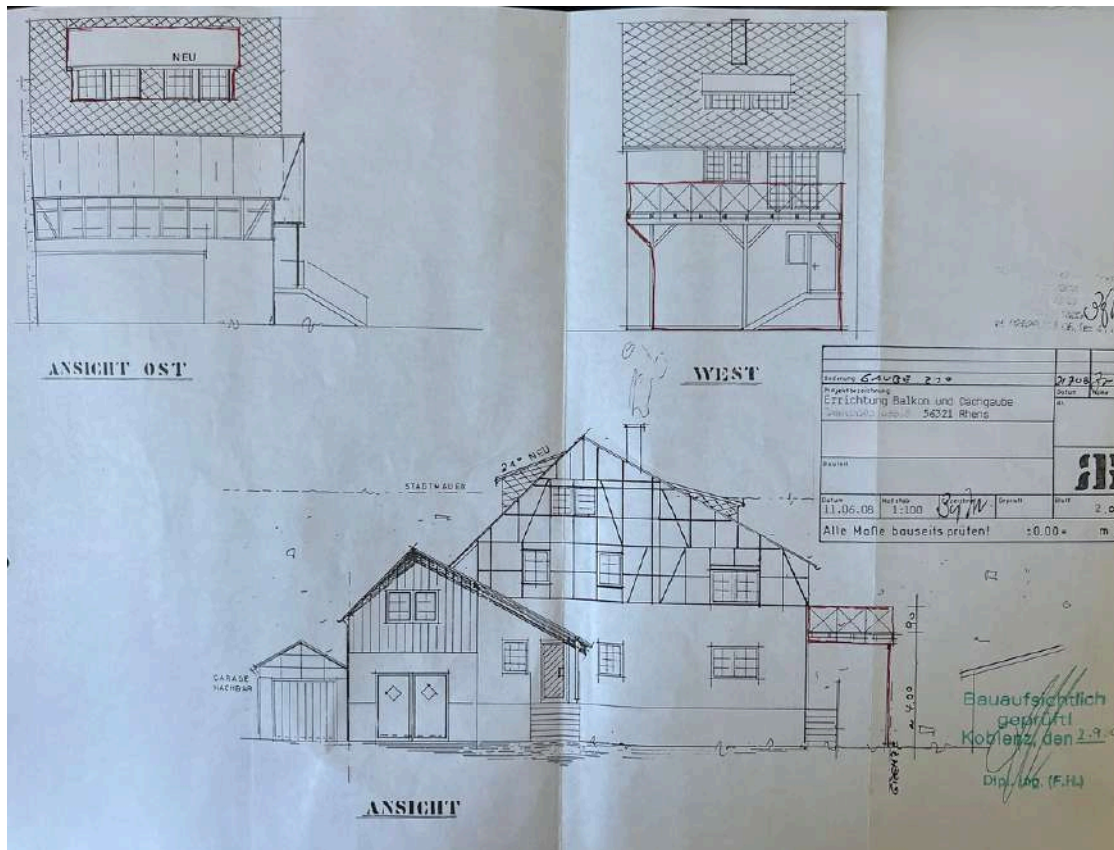


Garage



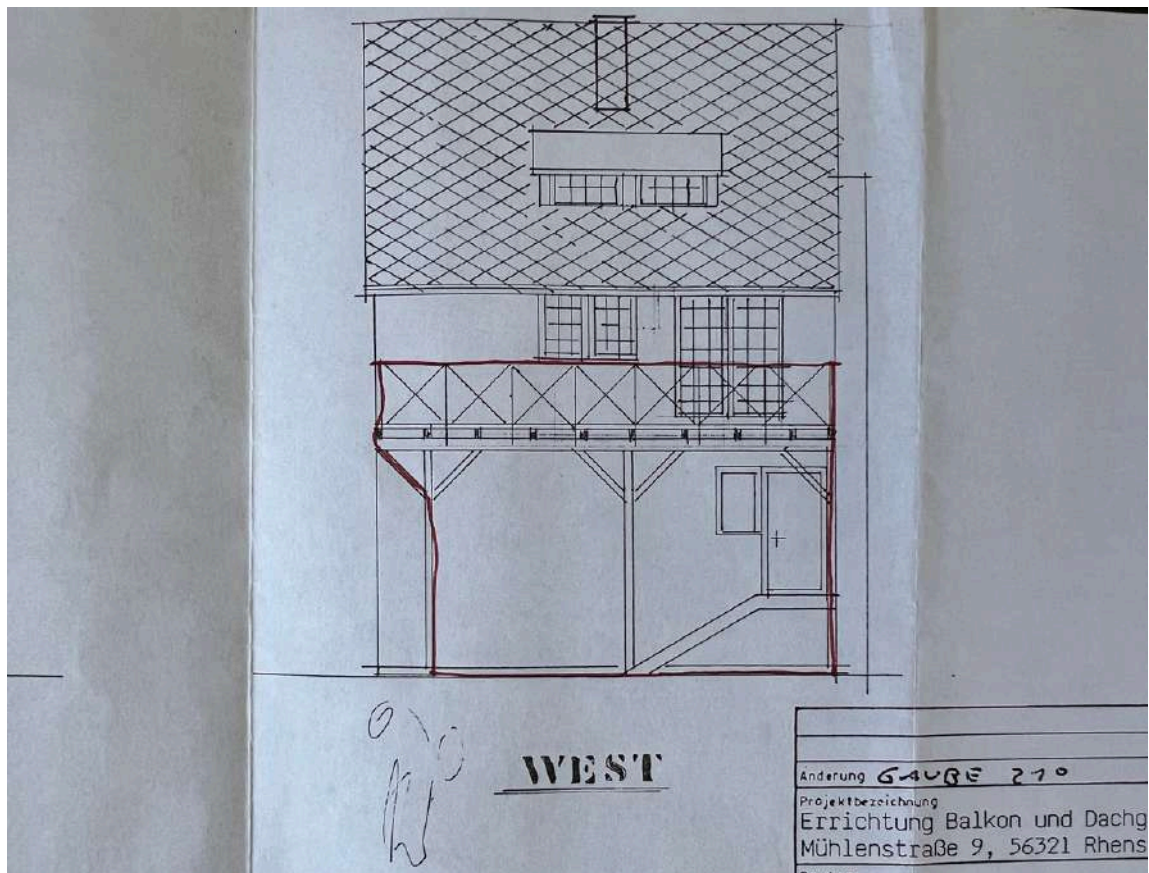
Garage Ladestation

Pläne



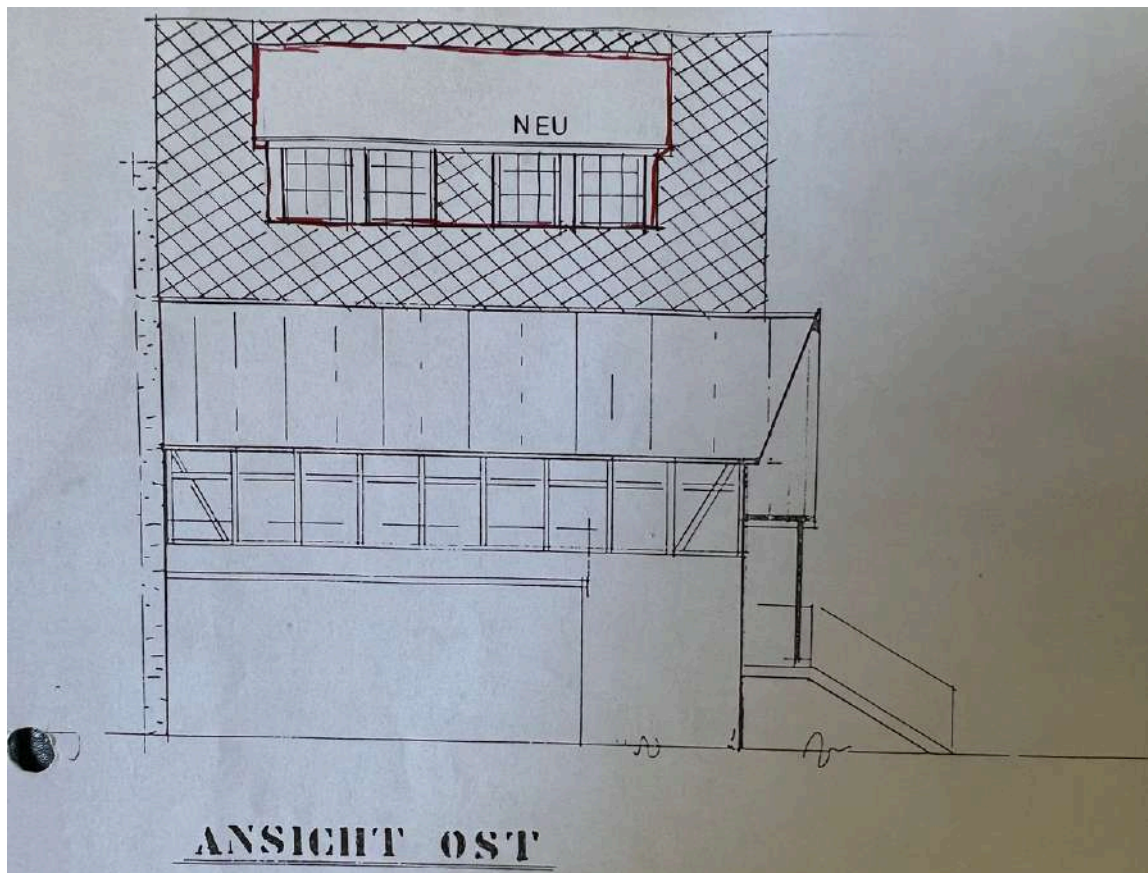
Haus

Pläne



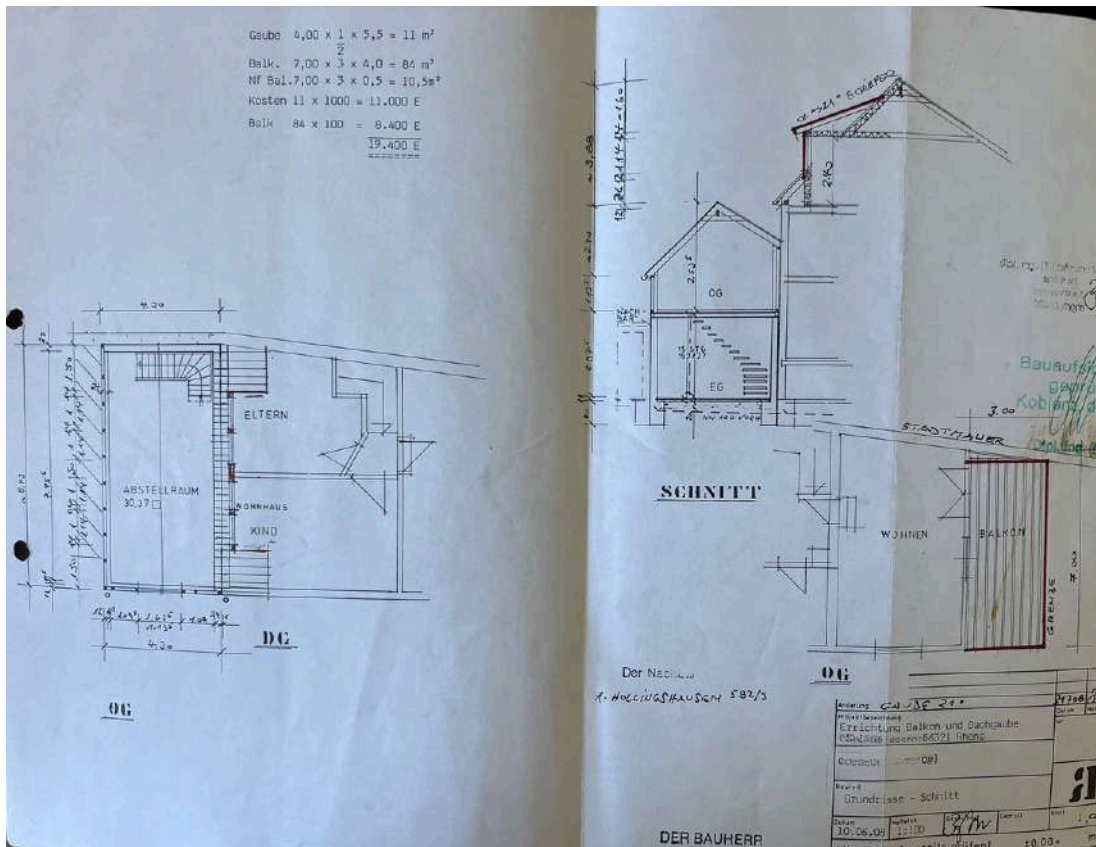
Souterrain

Pläne

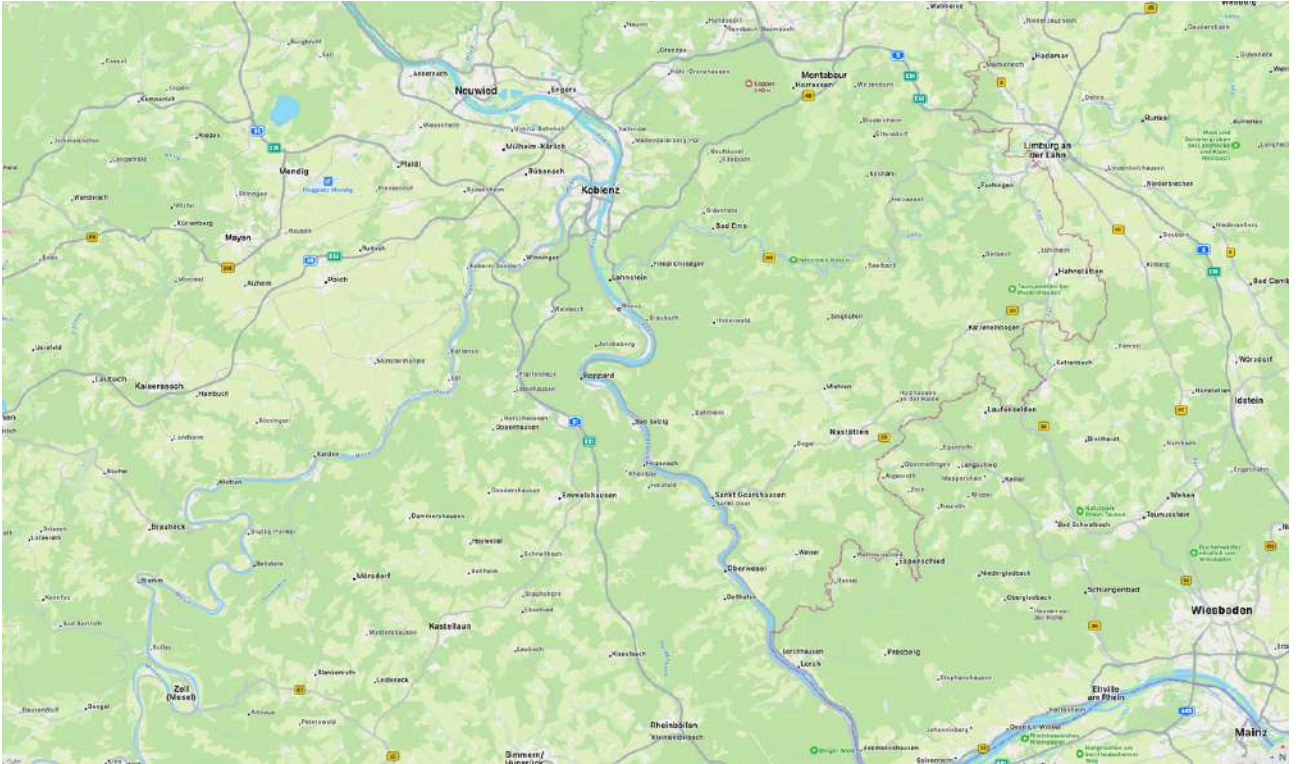


Souterrain

Pläne



Souterrain



Lage in Rhens

Sonstige Angaben

Alle in diesem Exposé gemachten Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Wir können jedoch keine Garantie für die

Richtigkeit geben, da die Angaben auf Daten und Fakten des Eigentümers beruhen.