

EINFAMILIENHAUS IN UNKEL-SCHEUREN - EXKLUSIVES HAUS MIT PV-ANLAGE, WALLBOX UND GROSSEM GARTEN



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 53572 Unkel / Scheuren
Baujahr: 2003
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 202 m²
Nutzfläche (ca.): 68 m²
Gesamtfläche (ca.): 270 m²
Grundstücksfläche (ca.): 752 m²
Anzahl Etagen: 1

Kaufpreis
€ 639.000,-

> Einfamilienhaus
> Unkel / Scheuren
> 6 Zimmer

> 202 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 208



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	53572 Unkel / Scheuren
Baujahr	2003
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	202 m ²
Nutzfläche (ca.)	68 m ²
Gesamtfläche (ca.)	270 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	752 m ²
Kaufpreis	639.000,- €
Anzahl Etagen	1
Balkon	ja
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	2
Garage / Stellplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	89,10 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-07-22
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	2003
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
WC	1
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

> Einfamilienhaus
> Unkel / Scheuren
> 6 Zimmer

> 202 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 208



Objektbeschreibung:

Dieses im Jahr 2003 in massiver Bauweise fertiggestellte Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, moderne Energietechnik und eine familienfreundliche Raumaufteilung. Auf einem ca. 752 m² großen Grundstück stehen Ihnen rund 202 m² Wohnfläche sowie ca. 68 m² Nutzfläche inklusive Garage zur Verfügung.

Zu den besonderen Highlights zählen die umfangreichen Investitionen in die Gebäudetechnik. Eine Photovoltaikanlage mit 16,10 kWp, leistungsstarkem Batteriespeicher, eine moderne Viessmann-Gasbrennwertheizung, Fußbodenheizung im gesamten Haus sowie eine Wallbox sorgen für hohe Energieeffizienz, niedrige Betriebskosten und langfristige Wertbeständigkeit.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele. Mittelpunkt des Erdgeschosses ist der rund 48 m² große Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit stilvollem Kamin, elegantem Erker und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse sowie in den liebevoll angelegten Garten. Die 2022 eingebaute hochwertige Marken-Einbauküche mit modernen Elektrogeräten und großzügiger Esstheke bildet den perfekten Treffpunkt für Familie und Freunde. Zwei Kinderzimmer sowie ein Gäste-WC ergänzen diese Ebene.

Über die offene Galerie erreichen Sie das Dachgeschoss mit einem großzügigen Elternschlafzimmer inklusive Ankleide und Masterbad sowie einem knapp 25 m² großen Arbeitszimmer mit Balkon. Insgesamt bietet die Immobilie Platz für bis zu fünf Schlafzimmer und eignet sich ideal für Familien, Homeoffice, Gäste oder ein Mehrgenerationenkonzept.

Das Kellergeschoss verfügt über ein flexibel nutzbares Gäste-, Arbeits- oder Schlafzimmer mit Duschbad, den Heizungs- und Hausanschlussraum sowie eine Waschküche mit direktem Gartenzugang.

Die massiv errichtete Garage rundet das Angebot ab. Hochwertige Bauqualität, moderne Haustechnik und eine flexible Raumaufteilung machen dieses Einfamilienhaus zu einem langfristig wertbeständigen Zuhause, das Komfort, Nachhaltigkeit und Lebensqualität auf ideale Weise miteinander verbindet.

Ausstattung:

Das im Jahr 2003 in massiver Bauweise fertiggestellte Einfamilienhaus überzeugt durch einen ausgezeichneten technischen Zustand sowie umfangreiche Investitionen in Energieeffizienz und Werterhalt. Allein in den vergangenen Jahren wurden rund 88.000 EUR in moderne Gebäudetechnik und hochwertige Ausstattungsmerkmale investiert. Damit präsentiert sich die Immobilie als nachhaltig modernisiertes und zukunftssicheres Zuhause.

Im Jahr 2025 wurde eine hochwertige Photovoltaikanlage von IBC Solar mit 16,10 kWp (37 Module à 435 Wp) installiert. Ergänzt wird sie durch

zwei Fronius GEN24 Hybridwechselrichter sowie einen BYD Battery-Box Premium HVS Batteriespeicher mit 20,48 kWh Gesamtspeicherkapazität. Die Gesamtinvestition von rund 47.000 EUR ermöglicht eine effiziente Eigenstromversorgung und reduziert dauerhaft die Energiekosten.

Bereits 2023 erfolgte der Einbau einer modernen Viessmann-Gasheizung im Wert von rund 17.000 EUR. Das Energiekonzept wird durch eine Wallbox für Elektrofahrzeuge sowie eine massiv errichtete Garage mit PV-Panels auf dem Garagendach sinnvoll ergänzt.

Im Jahr 2022 wurde zudem eine hochwertige Einbauküche im Wert von rund 24.000 EUR eingebaut. Eine Fußbodenheizung im Keller-, Erd- und Dachgeschoss sorgt gemeinsam mit hochwertigen Fliesen-, Kork- und Laminatböden für hohen Wohnkomfort. Zweifach isolierverglaste Holzsparsenfenster unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard.

Die rund 202 m² Wohnfläche und ca. 68 m² Nutzfläche verteilen sich auf 6 Zimmer mit bis zu fünf Schlafzimmern. Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin und direktem Zugang zum Balkon, zur sonnigen Terrasse und in den gepflegten Garten. Ein WPC-Sichtschutz aus dem Jahr 2016 sorgt für zusätzliche Privatsphäre.

Ab 2027 ist die Glasfaseranbindung geplant. Bis dahin steht bereits eine schnelle VDSL-250-Internetverbindung zur Verfügung.

Fazit: Hochwertige Bauqualität, moderne Energietechnik und Investitionen von rund 88.000 EUR dienen dem Werterhalt.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich im beliebten Unkel Stadtteil Scheuren, einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet der Stadt Unkel am Rhein in der Verbandsgemeinde Unkel, Landkreis Neuwied (Rheinland-Pfalz). Das Objekt liegt am Ende eines Wendehammers und bietet dadurch eine besonders ruhige Wohnlage ohne Durchgangsverkehr. Die Lage am Mittelrhein, unweit der Landesgrenze zu Nordrhein-Westfalen, verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen in die Ballungsräume Bonn und Köln.

Über die nahegelegene B42 sind Bonn in ca. 20 Minuten, Köln in rund 50 Minuten, Neuwied in etwa 40 Minuten und Koblenz in ca. 50 Minuten erreichbar. Die A3 mit Anschluss Richtung Köln und Frankfurt liegt nur etwa 20 Fahrminuten entfernt. Der Bahnhof Unkel bietet regelmäßige Regionalbahnverbindungen entlang des Rheins und ermöglicht über Bonn oder Siegburg eine schnelle Anbindung an den Flughafen Köln/Bonn.

Unkel verfügt über eine ausgezeichnete Nahversorgung. Das Vorteil-Center, ALDI, LIDL, dm-Drogeriemarkt, weitere Einzelhandelsgeschäfte sowie Baumärkte decken den täglichen Bedarf

- > Einfamilienhaus
- > Unkel / Scheuren
- > 6 Zimmer

- > 202 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 208



umfassend ab. Ergänzend bietet das nur wenige Minuten entfernte Bad Honnef ein vielfältiges Einkaufs- und Dienstleistungsangebot. Ärzte, Fachärzte, Apotheken und weitere medizinische Einrichtungen befinden sich sowohl in Unkel als auch in Bad Honnef.

Familien profitieren von mehreren Kindergärten, einer Grundschule und einer Realschule plus in Unkel. Weitere Schulformen, darunter mehrere Gymnasien, befinden sich in Bad Honnef und Königswinter.

Ein Hallenbad, Tennisanlagen, Sportplätze sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege entlang des Rheins sorgen für einen hohen Freizeitwert. Restaurants, Cafés und gemütliche Gastronomiebetriebe in Unkel und Bad Honnef runden das attraktive Wohnumfeld ab. Als historische Rotweinstadt ist Unkel weit über die Region hinaus bekannt. Zudem lebte hier der ehemalige Bundeskanzler Willy Brandt.

Sonstiges:

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen ausschließlich auf Informationen, Unterlagen und Auskünften unseres Auftraggebers. Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der enthaltenen Angaben. Maßgeblich und rechtsverbindlich sind ausschließlich die Vereinbarungen des notariellen Kaufvertrages sowie die dort in Bezug genommenen Unterlagen.

Grundrisse, Flächenangaben, Grafiken und Visualisierungen dienen ausschließlich der Orientierung. Eine Maßstabsgenauigkeit wird nicht gewährleistet; tatsächliche Gegebenheiten können hiervon abweichen. Auf Fotos dargestellte Einrichtungsgegenstände, Dekorationen oder Ausstattungsdetails sind, sofern nicht ausdrücklich vereinbart, nicht Bestandteil des Kaufangebotes.

Zur besseren Darstellung der Immobilie können einzelne Fotos oder Visualisierungen mittels KI-gestützter Bildbearbeitung oder anderer digitaler Verfahren optimiert worden sein. Diese Bearbeitungen dienen ausschließlich der Präsentation der Immobilie und verändern keine wesentlichen Eigenschaften des Kaufgegenstandes. Maßgeblich sind die Besichtigung vor Ort sowie die vertraglich vereinbarten Beschaffenheitsmerkmale.

Zwischenverkauf, Preisänderungen und Irrtümer bleiben ausdrücklich vorbehalten. Sollte Ihnen das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir um unverzügliche schriftliche Mitteilung. Die unbefugte Weitergabe dieses Exposés oder der darin enthaltenen Informationen an Dritte ohne unsere vorherige Zustimmung kann Courtage- oder Schadensersatzansprüche auslösen.

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung über den von uns benannten Ansprechpartner. Ergänzend gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.



Ansicht Einfamilienhaus mit Garage Unkel Scheuren



Blick aus dem Garten Einfamilienhaus Unkel Scheuren

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Unkel / Scheuren
- > 6 Zimmer

- > 202 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 208



Terrasse Einfamilienhaus Unkel Scheuren



Gartenseite Einfamilienhaus Unkel Scheuren



Ansicht aus dem Garten Einfamilienhaus Unkel Scheuren



Zugang zum Keller Einfamilienhaus Unkel Scheuren

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Unkel / Scheuren
- > 6 Zimmer

- > 202 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 208



Seitenansicht Einfamilienhaus Unkel Scheuren



Gartenoase Einfamilienhaus Unkel Scheuren



Garage mit eigener PV-Anlage Einfamilienhaus Unkel Scheuren



Garten mit WPC-Zaun Einfamilienhaus Unkel Scheuren

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Unkel / Scheuren
- > 6 Zimmer

- > 202 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 208



Garten mit Heckeneinfriedung Einfamilienhaus Unkel Scheuren



Theke der Einbauküche Einfamilienhaus Unkel Scheuren



Einbauküche mit großem Arbeitsbereich Einfamilienhaus Unkel Scheuren



Esszimmer und Küche Einfamilienhaus Unkel Scheuren

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Unkel / Scheuren
- > 6 Zimmer

- > 202 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 208



Wohn- und Esszimmer mit Erker Einfamilienhaus Unkel Scheuren



offenes Wohn- und Esszimmer Einfamilienhaus Unkel Scheuren



Wohn- und Esszimmer mit Kamin Einfamilienhaus Unkel Scheuren



geräumige Einbüche Einfamilienhaus Unkel Scheuren

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Unkel / Scheuren
- > 6 Zimmer

- > 202 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 208



helle Küche Einfamilienhaus Unkel Scheuren



Kinderzimmer Einfamilienhaus Unkel Scheuren



Kinderzimmer mit Korkboden Einfamilienhaus Unkel Scheuren



helles Kinderzimmer Einfamilienhaus Unkel Scheuren

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Unkel / Scheuren
- > 6 Zimmer

- > 202 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 208



helles Kinderzimmer mit Kork Einfamilienhaus Unkel Scheuren



Diele und Treppenhaus Einfamilienhaus Unkel Scheuren



Gäste-WC Einfamilienhaus Unkel Scheuren



Eingangsbereich und Treppenhaus Einfamilienhaus Unkel Scheuren

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Unkel / Scheuren
- > 6 Zimmer

- > 202 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 208



Aussicht in den Garten Einfamilienhaus Unkel Scheuren



Flur und Galerie im Dachgeschoss Einfamilienhaus Unkel Scheuren



Ausblick vom Balkon Einfamilienhaus Unkel Scheuren



Flur im Dachgeschoss Einfamilienhaus Unkel Scheuren

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Unkel / Scheuren
- > 6 Zimmer

- > 202 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 208



Arbeitszimmer im Dachgeschoss Einfamilienhaus Unkel Scheuren



geräumiges Arbeitszimmer Einfamilienhaus Unkel Scheuren



Arbeitszimmer mit Zugang zum Balkon Einfamilienhaus Unkel Scheuren



Schlafzimmer im Dachgeschoss Einfamilienhaus Unkel Scheuren

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Unkel / Scheuren
- > 6 Zimmer

- > 202 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 208



Schlafzimmer mit Ankleidezimmer Einfamilienhaus Unkel Scheuren



Dusch- und Wannenbad im Dachgeschoss Einfamilienhaus Unkel Scheuren



Ankleidezimmer Einfamilienhaus Unkel Scheuren



Helles und geräumiges Bad im Dachgeschoss Einfamilienhaus Unkel Scheuren

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Unkel / Scheuren
- > 6 Zimmer

- > 202 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 208



Arbeits- und Gästezimmer im Kellergeschoss Einfamilienhaus Unkel Scheuren



Arbeits- und Gästezimmer im Kellergeschoss Einfamilienhaus Unkel Scheuren



Arbeits- und Gästezimmer im Kellergeschoss Einfamilienhaus Unkel Scheuren



Flur im Kellergeschoss Einfamilienhaus Unkel Scheuren

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Unkel / Scheuren
- > 6 Zimmer

- > 202 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 208



Flur und Treppenhaus Einfamilienhaus Unkel Scheuren



Wechselrichter inklusive Stromspeicher Einfamilienhaus Unkel Scheuren



Duschbad im Kellergeschoss Einfamilienhaus Unkel Scheuren



Verbrauchsregler für überschüssigen PV-Strom Einfamilienhaus Unkel Scheuren

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Unkel / Scheuren
- > 6 Zimmer

- > 202 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 208



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Unkel / Scheuren
- > 6 Zimmer

- > 202 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 208



Wallbox in der Garage Einfamilienhaus Unkel Scheuren



Hausanschlüsse Einfamilienhaus Unkel Scheuren



Starkstromanschluss inklusive in der Garage Einfamilienhaus Unkel Scheuren



Heizungsraum Einfamilienhaus Unkel Scheuren

Immobilien Baumann

Finkenweg 19 | 53545 Linz am Rhein | Telefon: 02644 - 401265
kontakt@immobilienbaumann.de | www.immobilienbaumann.de

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Unkel / Scheuren
- > 6 Zimmer

- > 202 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 208



Hausanschlussraum Einfamilienhaus Unkel Scheuren



praktische Waschküche Einfamilienhaus Unkel Scheuren



Waschküche mit Zugang zum Garten Einfamilienhaus Unkel Scheuren



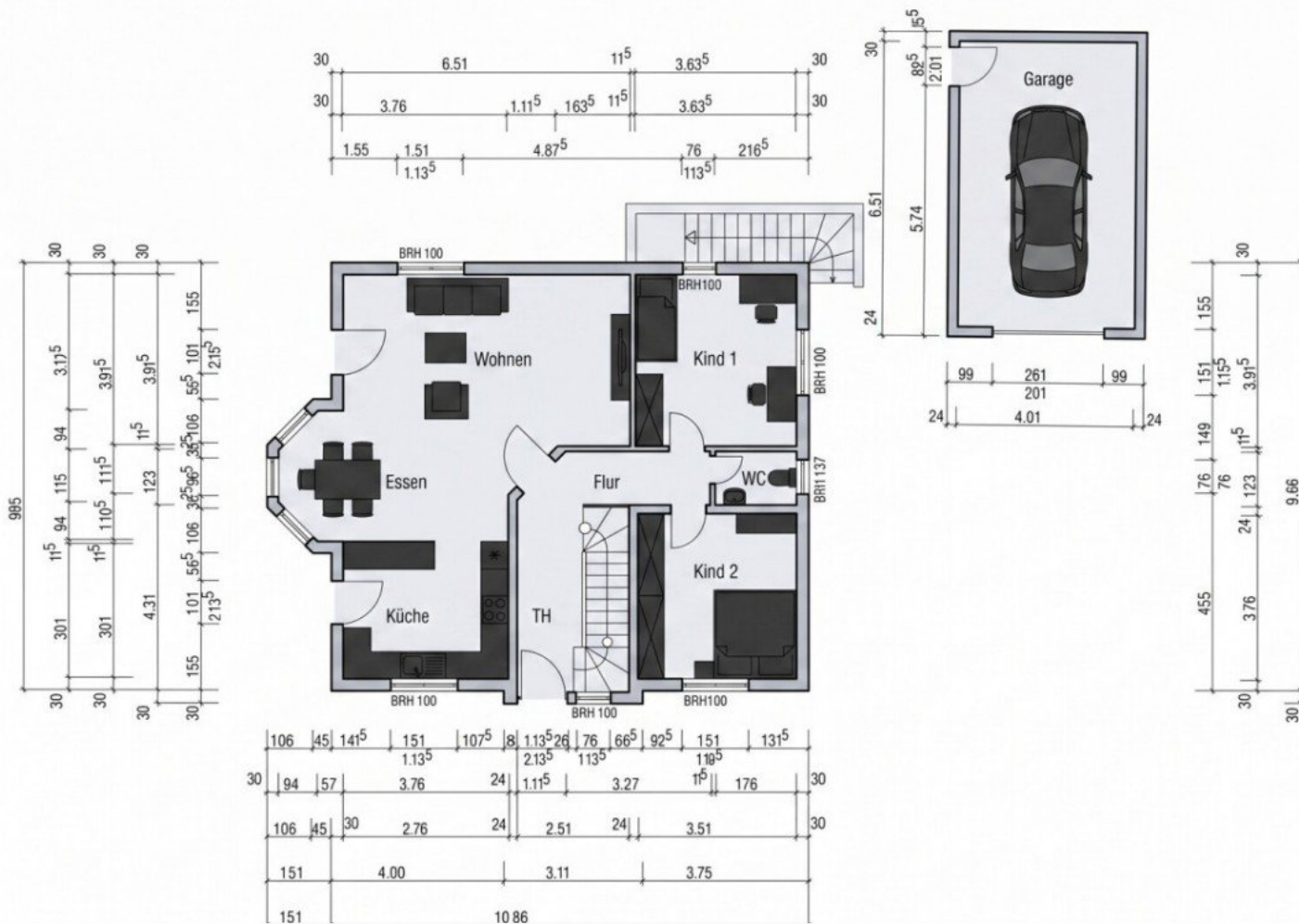
Garage Einfamilienhaus Unkel Scheuren

Immobilien Baumann

Finkenweg 19 | 53545 Linz am Rhein | Telefon: 02644 - 401265
kontakt@immobilienbaumann.de | www.immobilienbaumann.de

- > Einfamilienhaus
- > Unkel / Scheuren
- > 6 Zimmer

- > 202 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 208

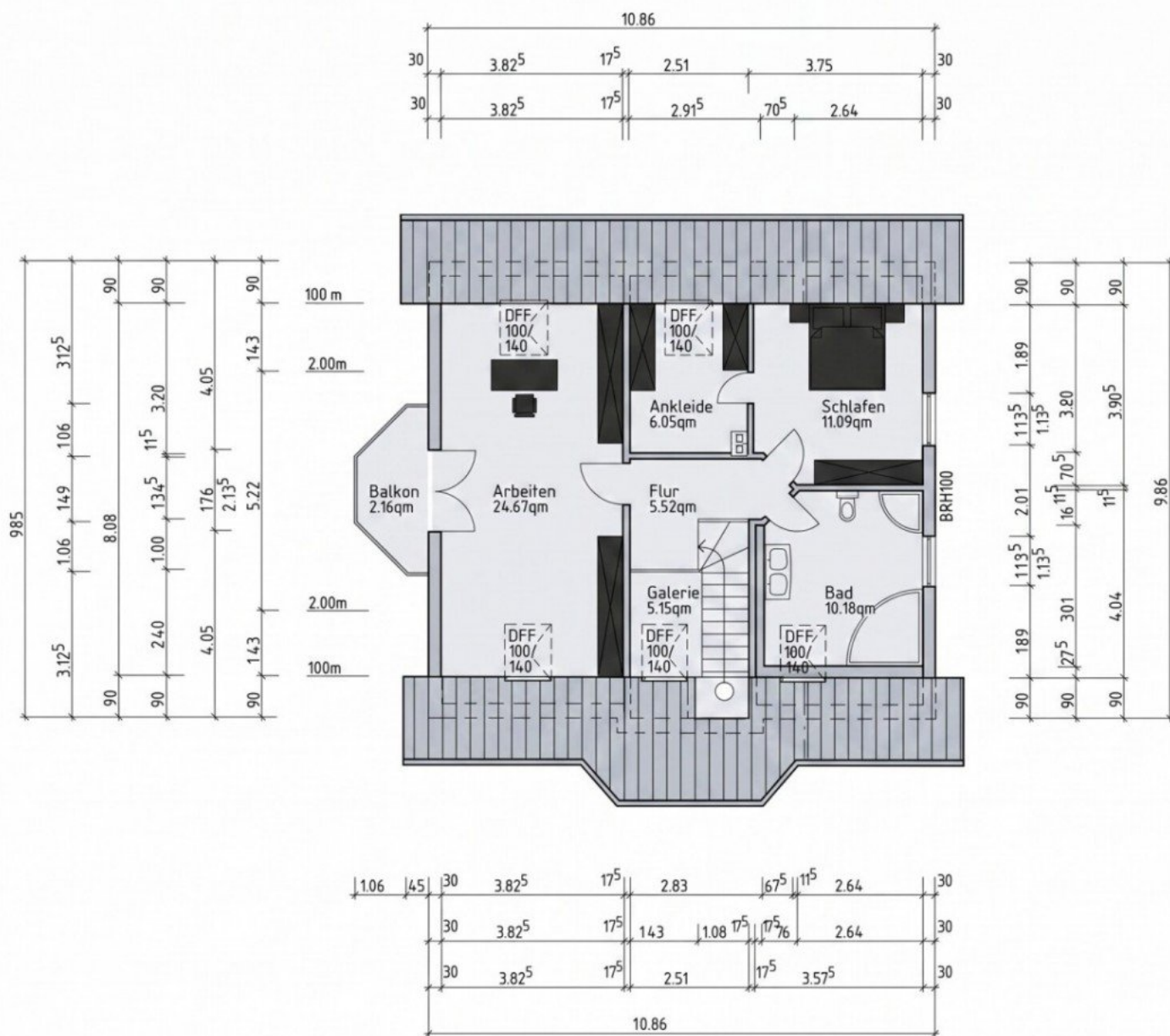


Grundriss Erdgeschoss Einfamilienhaus Unkel Scheuren

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Unkel / Scheuren
- > 6 Zimmer

- > 202 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 208

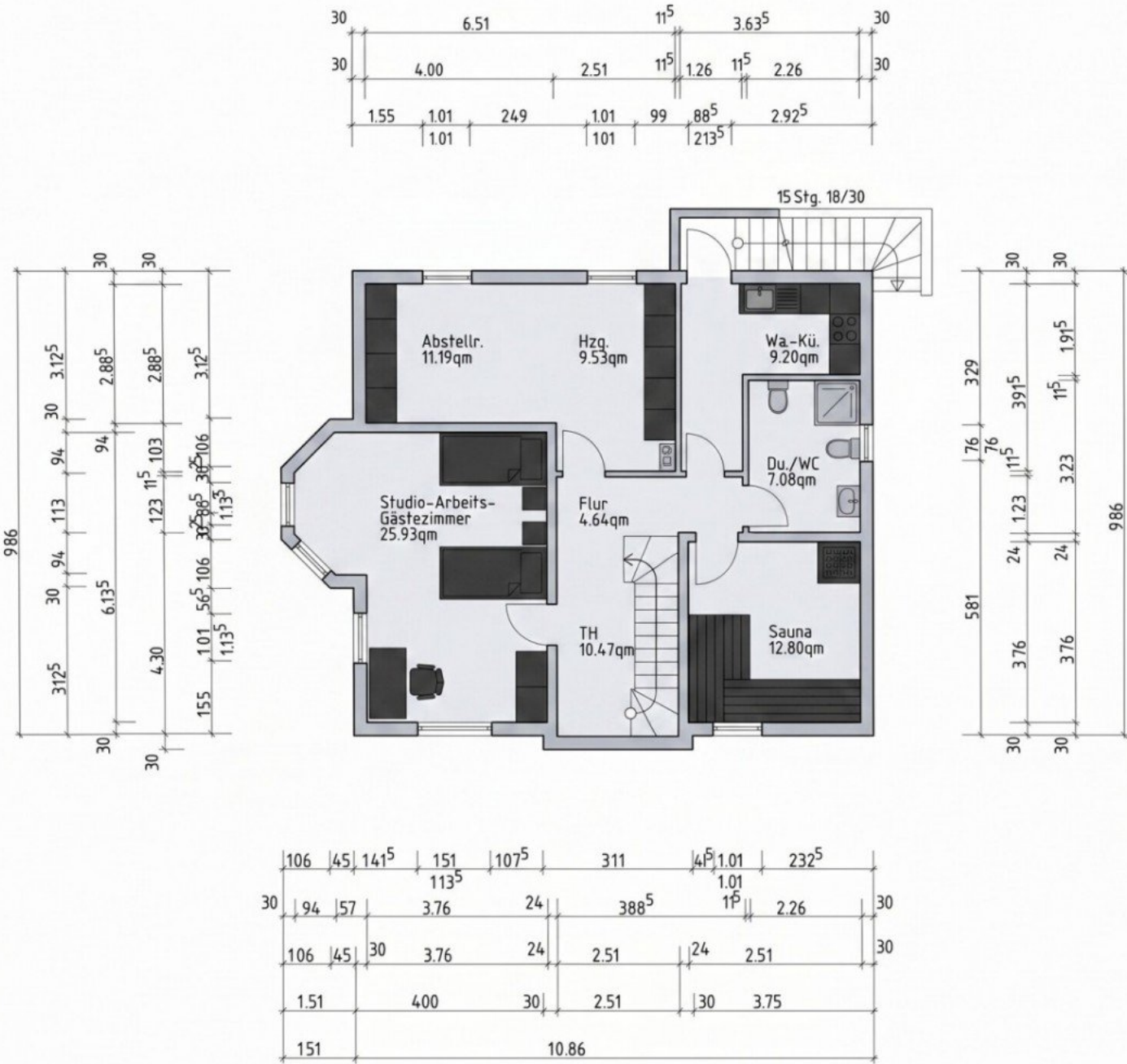


Grundriss Dachgeschoss Einfamilienhaus Unkel Scheuren

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Unkel / Scheuren
- > 6 Zimmer

- > 202 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 208



Grundriss Kellergeschoss Einfamilienhaus Unkel Scheuren

Eckdaten



Ansprechpartner:



Herr Peter Baumann

Telefon: 00492644401265

E-Mail: kontakt@baumann-makler-linz.de

Firmendaten:**Immobilien Baumann**

Peter Baumann

Finkenweg 19

53545 Linz am Rhein

Bürozeiten:

Mo. - Fr. 9.00 - 19.00 Uhr

Sa. 10.00 - 16.00 Uhr

Sonntag nach Vereinbarung

Telefon: 02644 - 401265

kontakt@immobilienbaumann.de

kontakt@immobilienbaumann.de
www.immobilienbaumann.de

Geschäftsführung: Peter Baumann

Gewerbebeerlaubnis erteilt gem. § 34c GewO durch:

Ordnungsamt der Verbandsgemeindeverwaltung Linz am Rhein

Verantwortlich für unsere redaktionellen Inhalte ist:

Peter Baumann

kontakt@immobilienbaumann.de

Ihre Notizen:

Immobilien Baumann

Finkenweg 19 | 53545 Linz am Rhein | Telefon: 02644 - 401265
kontakt@immobilienbaumann.de | www.immobilienbaumann.de