**Remagen – Oberwinter**

# **Top sanierter Wohntraum mit Einliegerwohnung und vielen Möglichkeiten in gefragter Wohnlage**

***Objektnummer: 22315023***

**KAUFPREIS: 1.470.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.428 m²**

**Objektnummer: 22315023 - 53424 Remagen – Oberwinter**


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

**Objektnummer: 22315023 - 53424 Remagen – Oberwinter**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 22315023 |
| Wohnfläche | ca. 250 m² |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1961 |
| Stellplatz | 3 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.470.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2011 |
| Zustand der Immobilie | modernisiert |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 0 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche |

**Objektnummer: 22315023 - 53424 Remagen – Oberwinter**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | GAS | Endenergie-verbrauch | 73.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 22.09.2022 | Energie-Effizienzklasse | B |
| Befeuerung | Gas | | |

**Objektnummer: 22315023 - 53424 Remagen – Oberwinter**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 22315023 - 53424 Remagen – Oberwinter**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 22315023 - 53424 Remagen – Oberwinter**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 22315023 - 53424 Remagen – Oberwinter**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 22315023 - 53424 Remagen – Oberwinter**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 22315023 - 53424 Remagen – Oberwinter**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 22315023 - 53424 Remagen – Oberwinter**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 22315023 - 53424 Remagen – Oberwinter**

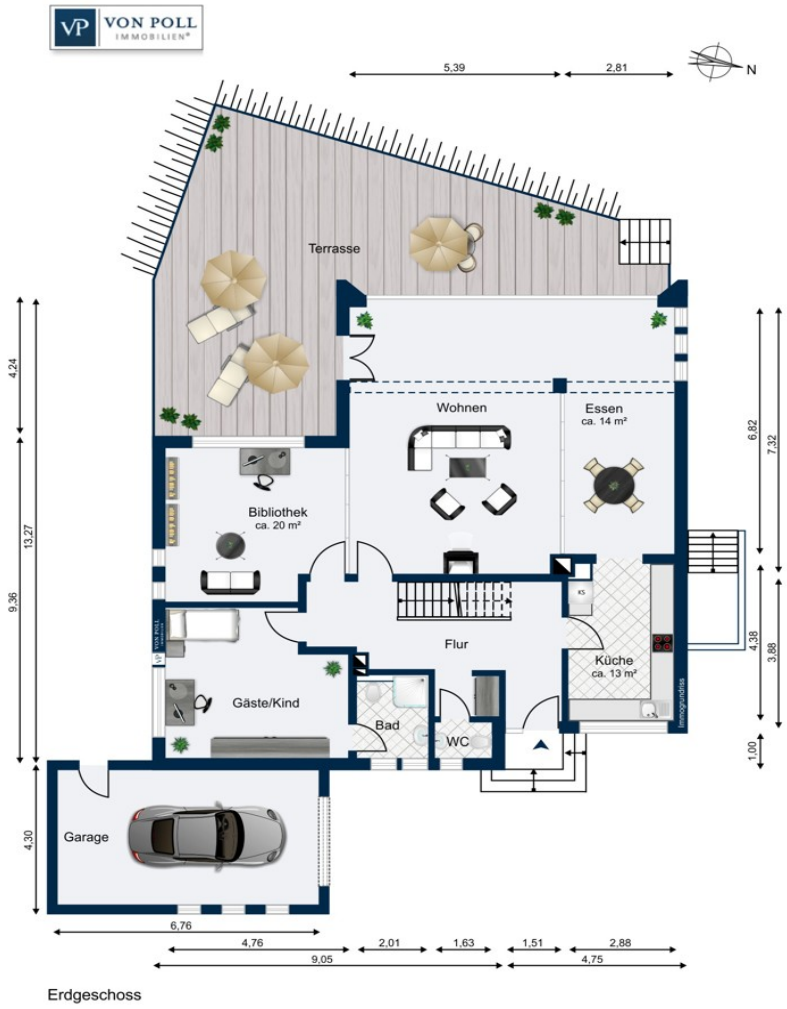
# Die Immobilie

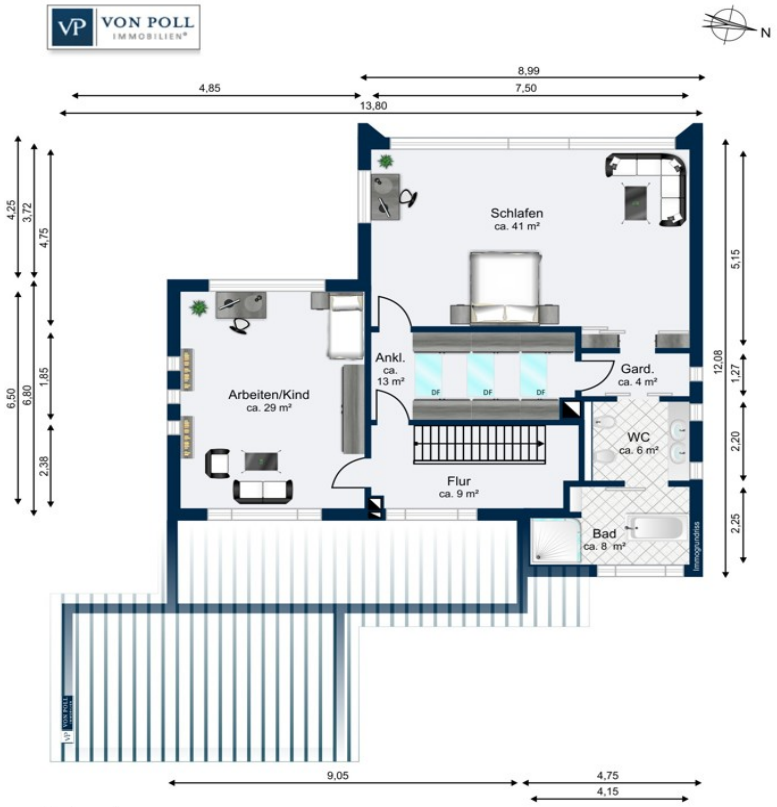
**Objektnummer: 22315023 - 53424 Remagen – Oberwinter**

# Die Immobilie

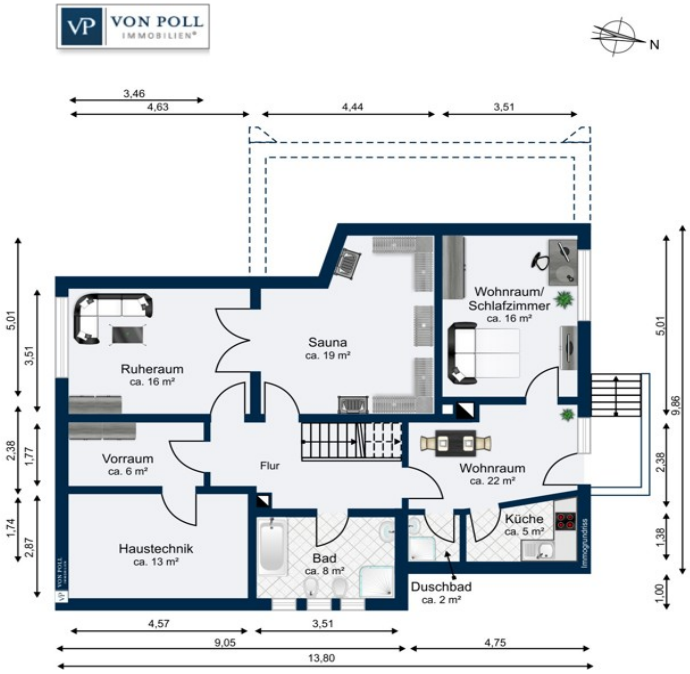
**Objektnummer: 22315023 - 53424 Remagen – Oberwinter**

# Grundrisse






Dachgeschoss




Kellergeschoss

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: 22315023 - 53424 Remagen – Oberwinter**

# Ein erster Eindruck

Mit dieser Expertise präsentieren wir Ihnen ein top gepflegtes und neuwertiges, direkt bezugsfertiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einem großem Grundstück in einer beliebten Lage von Remagen-Oberwinter. Das Haus wurde im Jahr 2009 komplett mit viel Liebe zum Detail umgebaut und saniert. Dieses Haus ist etwas Besonderes. Und das nicht nur von Außen sondern auch von Innen. Sie werden eintreten und spüren, dass das Haus Geschichte und Charakter hat. Es versprüht einen ganz besonderen Charme und ist ein Ort zum Wohlfühlen. Das Augenmerk der Immobilie liegt hier vor allem auf Großzügigkeit und Helligkeit. Den Komfort des Wohnbereiches steigert der hochwertige Marmor-Kamin, der an kalten Winterabenden wohlige Wärme spendet. Die sehr großen Fensterelemente zum hinteren Gartenbereich ermöglichen einen tollen Lichteinfall und einen freien unverbaubaren Blick ins Grüne mit einem großzügig angelegtem Garten. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse, auf dem Sie eine herrliche Tasse Kaffee in der Morgensonne genießen können. Eine Treppe führt Sie in den Gartenbereich. Das komplett eingefriedete Grundstück mit schönem Baumbestand bietet einen herrlichen Rückzugsort abseits des Trubels dieses pulsierenden Ortes. Hier finden Sie Ruhe und können Kraft tanken. Eine weitere Terrasse mit Holzbelag mit einem schönen Gartenhaus und einem schön angelegten Teich bietet Ihnen und Ihren Gästen ausreichend Platz, zum Beispiel auch für die ein oder andere Grillparty. Ausgiebiges Sonnenbaden ist natürlich ebenfalls möglich. Alles in allem handelt es sich hierbei um ein rundum stilvolles Einfamilienhaus mit vielen Optionen und einem großzügigen Grundstück, wie es in dieser Form nur sehr selten zu finden ist! Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und rufen Sie uns gerne an - wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen und Ihre Fragen persönlich zu beantworten!

**Objektnummer: 22315023 - 53424 Remagen – Oberwinter**

# Ausstattung und Details

- hochwertige Einbauküche
- freischwebende massive Holztreppe
- übergroße Fenster
- Kamin mit römischem Marmor
- hochwertige Mosaik Fliesen in der Dusche
- Alarmanlage
- Schließanlage
- Soundsystem
- Smart Home System mit Touch Panel
- elektr. Rollläden
- Sauna
- Echtholz Böden
- Gartenhaus
- großer Teich

**Objektnummer: 22315023 - 53424 Remagen – Oberwinter**

# Alles zum Standort

Oberwinter ist ein Ortsteil der verbandsfreien Stadt Remagen im Landkreis Ahrweiler im Norden von Rheinland-Pfalz. Die Immobilie liegt in sehr schöner Höhenlage in einem ruhigen Wohngebiet. Zwei Kindergärten, eine Grundschule und ein Edeka-Markt sind vor Ort, weitere Schulen befinden sich in Remagen und Sinzig. Das Gymnasium auf der Insel Nonnenwerth ist ebenfalls gut erreichbar. Über die nahegelegene B9 erreicht man die Zentren von Bad Godesberg und Bonn. Der Bahnhof Oberwinter liegt an der Rheinstrecke Köln-Mainz. Im SPNV halten stündlich die RB 26 (Mittelrheinbahn) und die RB 30 (Ahrtalbahn). Somit bestehen durchgehende Verbindungen zu den Bahnhöfen Koblenz, Mainz, Bonn, Köln, Köln Messe/Deutz sowie über Bad Neuenahr bis nach Ahrbrück. Hervorzuheben ist die Nähe zum Rhein und zum Yachthafen, die gute Infrastruktur und das nahegelegene Ahrtal mit der wunderschönen Kurstadt Bad Neuenahr

**Objektnummer: 22315023 - 53424 Remagen – Oberwinter**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.9.2022. Endenergieverbrauch beträgt 73.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 22315023 - 53424 Remagen – Oberwinter**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Fischer-Eick

Poststraße 23  Bad Neuenahr
E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com