Königswinter / Oelinghoven

Ihr neues Zuhause wartet – frisch modernisiert & bezugsfrei

Objektnummer: 25024027

KAUFPREIS: 459.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 165 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 404 m²

Objektnummer: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

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

Objektnummer: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Auf einen Blick

Objektnummer	25024027
Wohnfläche	ca. 165 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1963
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	459.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	28.04.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	142.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Die Immobilie

Objektnummer: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Die Immobilie

Objektnummer: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Die Immobilie

Objektnummer: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Die Immobilie

Objektnummer: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Die Immobilie

Objektnummer: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Die Immobilie

Objektnummer: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Die Immobilie

Objektnummer: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Die Immobilie

Objektnummer: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Die Immobilie

Objektnummer: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Die Immobilie

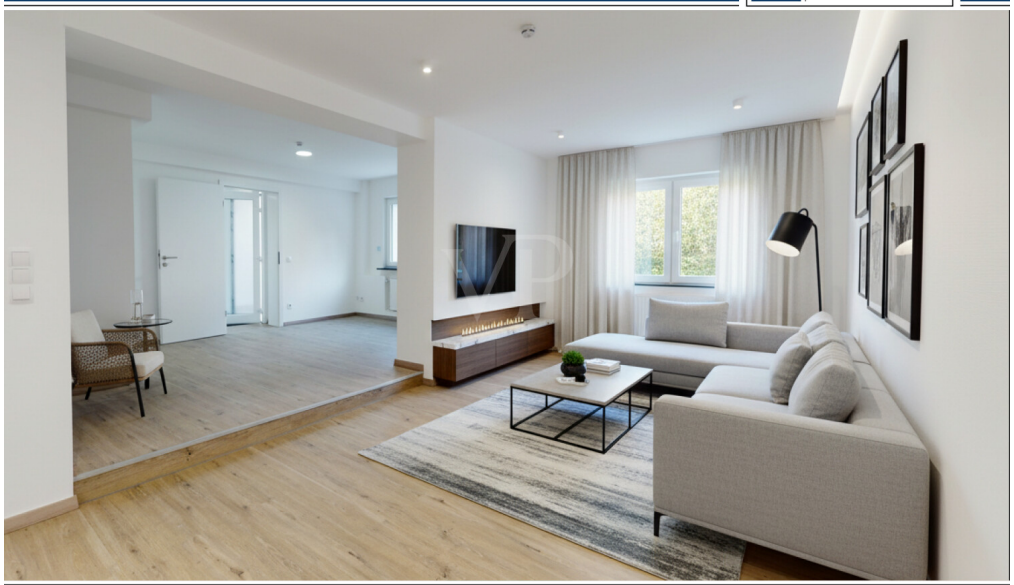
Objektnummer: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Die Immobilie

Objektnummer: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



www.von-poll.com

Objektnummer: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Ein erster Eindruck

Dieses 2025 liebevoll sanierte Einfamilienhaus ist mehr als nur ein Zuhause – es ist ein Ort, an dem sich Ihre Familie sofort wohlfühlen wird. Schon beim Öffnen der Tür empfängt Sie ein helles, einladendes Ambiente. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit seinem modernen Vinylboden in warmer Holzoptik wirkt wie geschaffen für gemeinsame Abende, fröhliche Familienfeiern oder entspannte Sonntage auf dem Sofa. Die neuen Innentüren und die harmonische Raumaufteilung schaffen eine Atmosphäre, in der jeder Raum seine eigene Behaglichkeit entfaltet.

Mit einer 18 cm starken Fassadendämmung, einer gedämmten obersten Geschossdecke und modernen Fenstern mit Isolierverglasung wurde bereits umfassende energetische Maßnahmen durchgeführt. Die sparsame Gaszentralheizung aus 2016 und das neue intelligente Smart-Home-System, das Heizung und Rollläden steuert, sorgen für komfortables Wohnen im ganzen Jahr. An heißen Sommertagen genießen Sie die angenehme Kühle einer Klimaanlage in ausgewählten Räumen, und dank elektrischer Rollläden und schlüssellosem Zugang wird Ihr Alltag nicht nur komfortabler, sondern auch sicherer.

Die beiden modern gestalteten Bäder – eines mit Dusche, eines mit Badewanne – bieten Platz und Flexibilität für die ganze Familie. Ein separater Hauswirtschaftsraum erleichtert die täglichen Abläufe und schafft wertvolle Ordnung. Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiger Balkon mit traumhafter Aussicht, perfekt für den ersten Kaffee am Morgen oder laue Sommerabende, geschützt durch eine elektrische Markise.

Der Garten ist ein Paradies für Kinder und Erwachsene gleichermaßen: neu verlegter Rollrasen vor und hinter dem Haus, ein gemütliches Gartenhaus und genug Raum für Spiele, Grillabende und entspannte Stunden im Grünen. Zwei Außenstellplätze und eine 11-kW-Wallbox für Ihr E-Auto machen das Angebot komplett.

Hier finden Sie nicht nur moderne Ausstattung und Energieeffizienz, sondern vor allem einen Ort, an dem Familiengeschichten geschrieben werden – ein Zuhause, das Geborgenheit, Komfort und Lebensfreude in sich vereint.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen.

Objektnummer: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Ausstattung und Details

- 2025 umfassend energetisch saniert
- 18 cm Fassadendämmung
- Dämmung der obersten Geschossdecke
- neue Fenster mit Isolierverglasung
- sparsame Gaszentralheizung aus 2016
- Elektrik erneuert
- 2 Bäder (1 Duschbad und 1 Wannenbad)
- Klimaanlage in ausgewählten Räumen
- neue Bodenbeläge
- neue Innentüren
- neue moderne Grundrissgestaltung
- hochwertige Glasfaser-Tapeten
- neue elektrische Rollläden
- Smart-Home-System (Heizung, Rollläden)
- schlüsselloser Zugang
- großer Balkon mit toller Aussicht im OG
- elektrische Markise
- sep. Hauswirtschaftsraum
- 2 Außenstellplätze
- Wallbox (11kW)
- gemütlicher Garten mit Gartenhaus
- neu verlegter Rollrasen vor und hinter dem Haus

Objektnummer: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Oelinghoven, einem ruhigen und naturnahen Ortsteil der Stadt Königswinter im Rhein-Sieg-Kreis. Die Lage zeichnet sich durch ihre idyllische Umgebung am Rande des Siebengebirges aus und bietet ein hohes Maß an Lebensqualität – ideal für Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Oelinghoven ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, weitläufigen Grünflächen und einer ländlich-dörflichen Atmosphäre. Die Nachbarschaft ist freundlich und gewachsen, mit einem starken Gemeinschaftsgefühl. Spazier- und Wanderwege befinden sich direkt vor der Haustür und laden zu Aktivitäten in der Natur ein.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an die umliegenden Städte sehr gut. Über die nahegelegene Bundesstraße B42 sowie die Autobahn A3 erreicht man Bonn in ca. 20–25 Minuten, Köln in etwa 40 Minuten. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Busverbindungen in die Innenstadt von Königswinter sowie zum Bahnhof Oberpleis gewährleistet. Von dort besteht Anschluss an den überregionalen Bahnverkehr.

Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung befinden sich in den benachbarten Ortsteilen, insbesondere in Oberpleis, das in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar ist.

Insgesamt bietet die Lage eine harmonische Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit urbaner Infrastruktur – ein attraktives Wohnumfeld für alle Lebensphasen.

Objektnummer: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 142.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn
Tel.: +49 228 - 62 04 08 54
E-Mail: bonn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com