

Remagen

Vielseitiges Familienhaus mit Gartenidylle und bunten Akzenten

Objektnummer: 26315008



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 189 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 568 m²

Objektnummer: 26315008 - 53424 Remagen

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

Objektnummer: 26315008 - 53424 Remagen

Auf einen Blick

Objektnummer	26315008	Kaufpreis	549.000 EUR
Wohnfläche	ca. 189 m ²	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6		
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	2		
Baujahr	2000	Modernisierung / Sanierung	2021
Stellplatz	1 x Garage	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26315008 - 53424 Remagen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	85.30 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	29.05.2034	Energieeffizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26315008 - 53424 Remagen

Die Immobilie



Objektnummer: 26315008 - 53424 Remagen

Die Immobilie



Objektnummer: 26315008 - 53424 Remagen

Die Immobilie



Objektnummer: 26315008 - 53424 Remagen

Die Immobilie



Objektnummer: 26315008 - 53424 Remagen

Die Immobilie



Objektnummer: 26315008 - 53424 Remagen

Die Immobilie



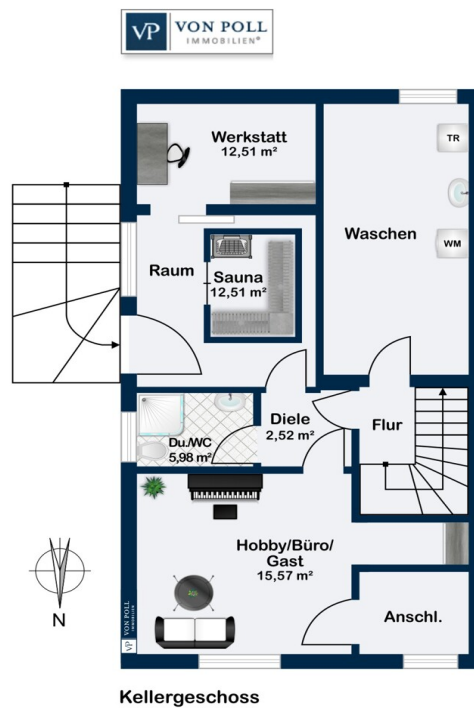
Objektnummer: 26315008 - 53424 Remagen

Die Immobilie

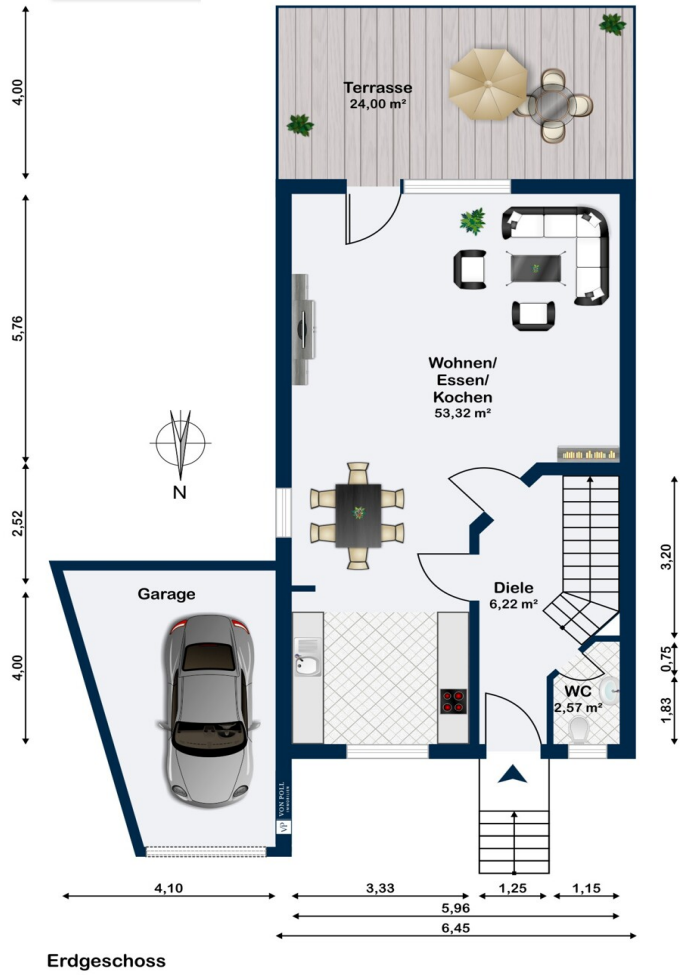


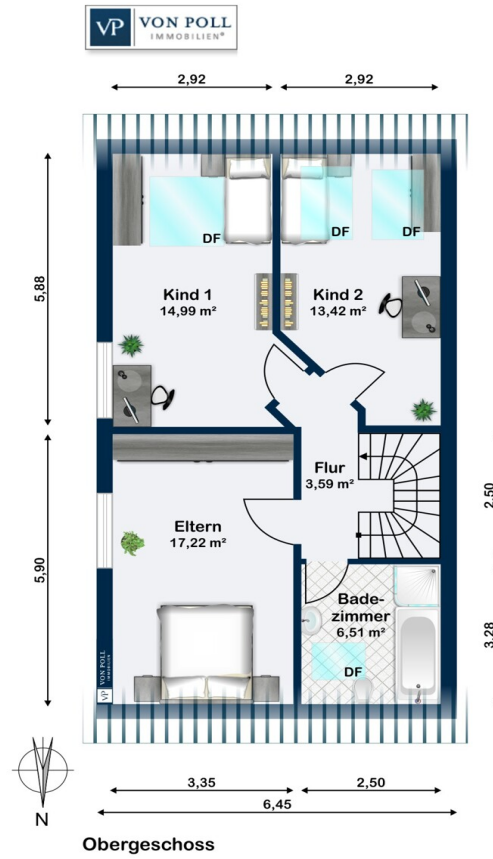
Objektnummer: 26315008 - 53424 Remagen

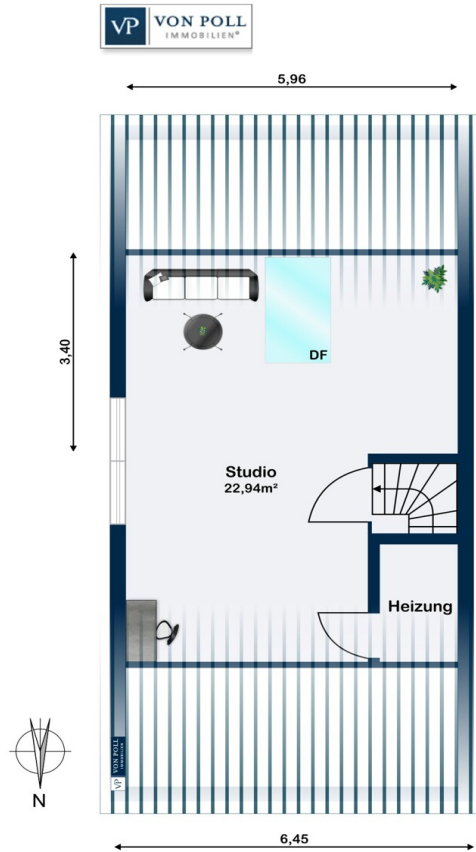
Grundrisse



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: 26315008 - 53424 Remagen

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte und massiv gebaute Doppelhaushälfte bietet mit einer Wohnfläche von etwa 189 m² und einem Grundstück von rund 568 m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Tierliebhaber und alle, die großzügigen Wohnraum schätzen. Die Immobilie wurde im Jahr 2000 erbaut, befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2021 modernisiert – unter anderem mit einer neuen, effizienten Gasheizung. Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Temperaturen und zeitgemäßen Wohnkomfort im gesamten Haus.

Das Haus umfasst insgesamt sechs Zimmer, davon fünf Schlafzimmer, was vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung bietet – sei es als Rückzugsort für die Familie, als Arbeitszimmer für Homeoffice, Gästezimmer oder kreative Freiräume. Zwei Badezimmer bieten ausreichend Komfort, auch für größere Haushalte. Die Ausstattung ist in einem guten, gepflegten Zustand und entspricht einer soliden, zeitgemäßen Bauweise sowie einer soliden Ausstattungsqualität.

Das ausgebaute Untergeschoss sowie das ausgebaute Dachgeschoss erweitern die Nutzungsmöglichkeiten beträchtlich. Eine separate Einliegerwohnung ist möglich, was Flexibilität für große Familien, Gäste oder die Vermietung schafft. Neben dem sehr funktionalen Grundriss mit viel Platz für individuelle Bedürfnisse überzeugt die Immobilie auch durch zahlreiche praktische Zusatzräume: Im Keller gibt es eine Werkstatt sowie großzügige Flächen, die sich hervorragend für Hobbys oder zur Aufbewahrung eignen.

Ein außergewöhnliches Highlight ist die Sauna mit direktem Zugang in den Garten, die Ihnen besondere Entspannungsmomente im eigenen Zuhause ermöglicht. Der Garten ist sorgfältig angelegt und bietet verschiedene Sitzbereiche, eine

Gartenlaube sowie einen Fischteich. Von hier aus genießen Sie den Blick über die angrenzenden Felder – ein besonderes Erlebnis in jeder Jahreszeit.

Für Fahrzeuge stehen sowohl eine Garage als auch ein zusätzlicher Stellplatz zur Verfügung, sodass auch mehrere Autos komfortabel untergebracht werden können. Die farbenfrohen, blauen Fenster setzen geschmackvolle Akzente in der Architektur und verleihen dem Haus einen individuellen Charakter.

Mit dieser Doppelhaushälfte erwerben Sie ein sehr gepflegtes, modernisiertes Haus, das sich optimal für vielfältige Lebensentwürfe eignet. Die ausgewogene Grundrissgestaltung schafft Platz für alle: Kinder, Tiere, Homeoffice und Gäste finden ihren Raum und können sich individuell entfalten. Wenn Sie eine Immobilie suchen, die durch ihre Größe, vielseitige Möglichkeiten und den guten Pflegezustand überzeugt, bietet dieses Haus beste Voraussetzungen. Vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 26315008 - 53424 Remagen

Ausstattung und Details

- Massive Doppelhaushälfte
- Ausgebautes Unter- und Dachgeschoss
- Einliegerwohnung möglich
- Sehr schön angelegter Garten, mit schönen Sitzbereichen, Gartenlaube, Fischteich und Blick über die Felder.
- Garage und Stellplatz
- Neue Gasheizung (2021)
- Sehr gute Grundrissgestaltung = viel Platz für alle: Kinder, Tiere, Homeoffice und Gäste
- Gute Ausstattung
- Sehr gepflegt
- Farbefrohe, blaue Fenster
- Sauna mit Zugang in den Garten
- Werkstatt und viel Platz für Hobby im Keller

Objektnummer: 26315008 - 53424 Remagen

Alles zum Standort

Remagen Oedingen gilt als die Aussichtsplattform von Remagen. Hier oben haben Sie immer herrlich frische Luft und einen sensationellen Blick bis ins Siebengebirge.

Darüber hinaus besticht Remagen mit einer ausgewogenen Mischung aus ländlicher Idylle und urbaner Infrastruktur, die Familien ein sicheres und harmonisches Lebensumfeld bietet. Die Stadt zeichnet sich durch eine stabile Bevölkerungsentwicklung und eine moderate Dichte aus, die Raum für vielfältige Wohnformen und eine lebendige Gemeinschaft schafft. Die naturnahe Lage inmitten von Streuobstwiesen, Feldern, die Nähe zum Rhein und die gute Anbindung an umliegende Zentren unterstreichen den hohen Freizeit- und Erholungswert, der das tägliche Leben bereichert und Familien eine ausgewogene Work-Life-Balance ermöglicht.

Der Stadtteil Oedingen präsentiert sich als besonders familienfreundlicher und lebendiger Ort mit einem starken Gemeinschaftsgefühl. Hier verbinden sich Ruhe und Sicherheit mit einer einladenden Nachbarschaft, die von einer ausgewogenen Altersstruktur geprägt ist. Die Nähe zu naturnahen Erholungsflächen und Spielplätzen schafft ideale Voraussetzungen für Kinder, sich frei und sicher zu entfalten. Die überschaubare Größe des Ortes fördert den persönlichen Austausch und ein vertrauensvolles Miteinander, das gerade für Familien von unschätzbarem Wert ist.

In unmittelbarer Nähe finden Familien ein umfassendes Angebot an Bildungseinrichtungen, das von der städtischen Kindertagesstätte, bis zu mehreren Grund- und weiterführenden Schulen reicht. Diese Vielfalt ermöglicht eine individuelle Förderung der Kinder in einem anregenden und sicheren Umfeld.

Für die gesundheitliche Versorgung stehen verschiedene Fachärzte und Apotheken zur Verfügung, darunter Kinder- und Hausärzte, die eine vertrauensvolle Betreuung gewährleisten.

Die Freizeitgestaltung wird durch zahlreiche Spielplätze, Sportanlagen und nahegelegene Parks bereichert, die alle in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind und Raum für Bewegung und gemeinsames Erleben bieten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in nur fünf bis sieben Minuten Fußweg sichergestellt, was eine flexible Mobilität für alle Familienmitglieder garantiert.

Diese harmonische Verbindung aus sicherer Wohnlage, umfassender Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Oedingen in Remagen zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine liebevolle Gemeinschaft und eine zukunftsorientierte Lebensqualität legen.

Objektnummer: 26315008 - 53424 Remagen

Sonstige Angaben

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: 26315008 - 53424 Remagen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Fischer-Eick

Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Tel.: +49 2641 - 90 51 62 0

E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com