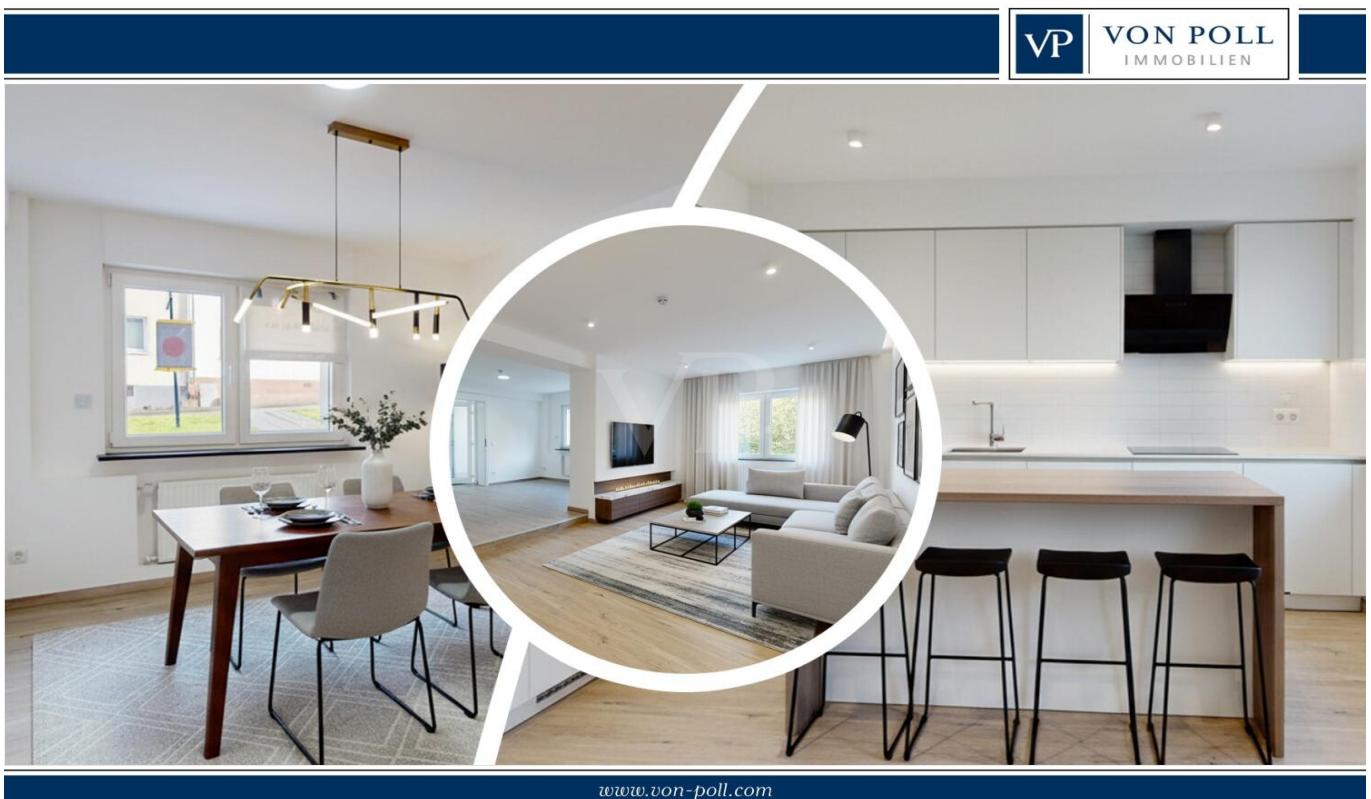


Königswinter / Oelinghoven

## Newly renovated – move in and feel at home

*Property ID: 25024027*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 404 m<sup>2</sup>

Property ID: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## At a glance

|                      |                           |                               |   |
|----------------------|---------------------------|-------------------------------|---|
| Property ID          | 25024027                  | Purchase Price                | 399.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 165 m <sup>2</sup>    | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof               | Modernisation / Refurbishment | 2025  |
| Rooms                | 6                         | Condition of property         | Renovated   |
| Bedrooms             | 3                         | Construction method           | Solid   |
| Bathrooms            | 2                         | Usable Space                  | ca. 50 m <sup>2</sup>   |
| Year of construction | 1963                      | Equipment                     | Guest WC  |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space |                               |   |

Property ID: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Energy Data

|                                |                 |  |                             |
|--------------------------------|-----------------|--|-----------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate   |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 122.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energy certificate valid until | 28.04.2035      | Energy efficiency class                              | D                           |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1963                        |

Property ID: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## The property



Property ID: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## The property



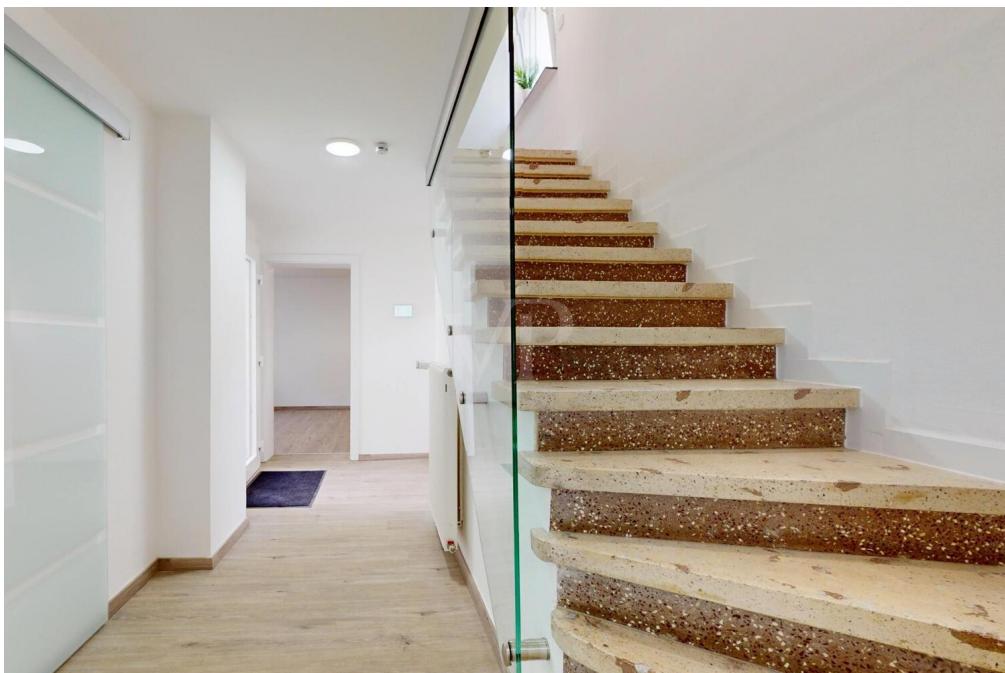
Property ID: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## The property



Property ID: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## The property



Property ID: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## The property



Property ID: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## The property



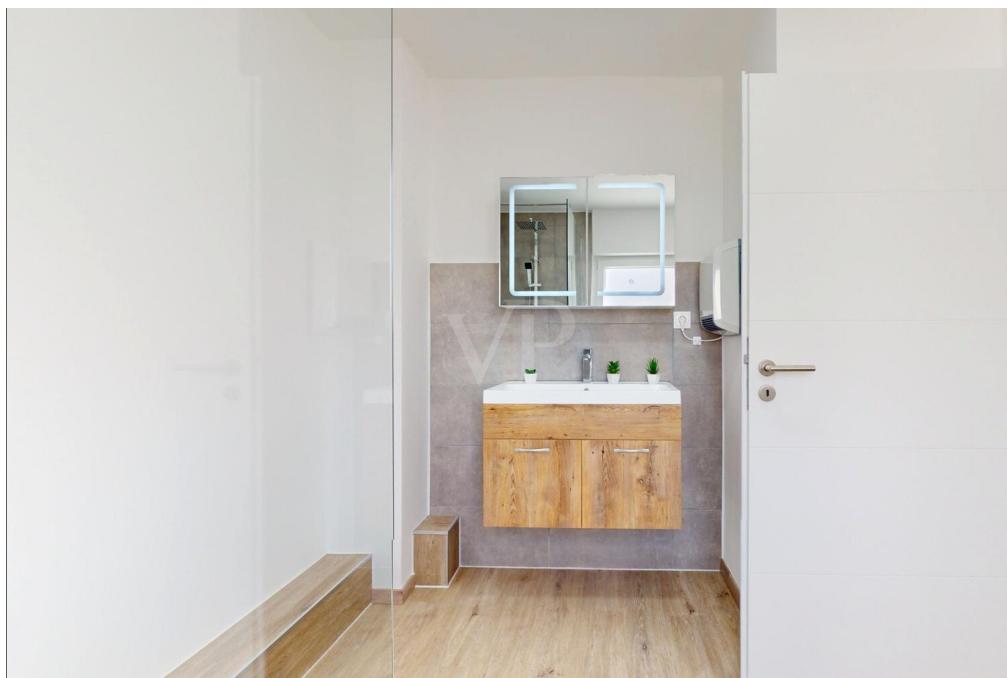
Property ID: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## The property



Property ID: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## The property



Property ID: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## The property



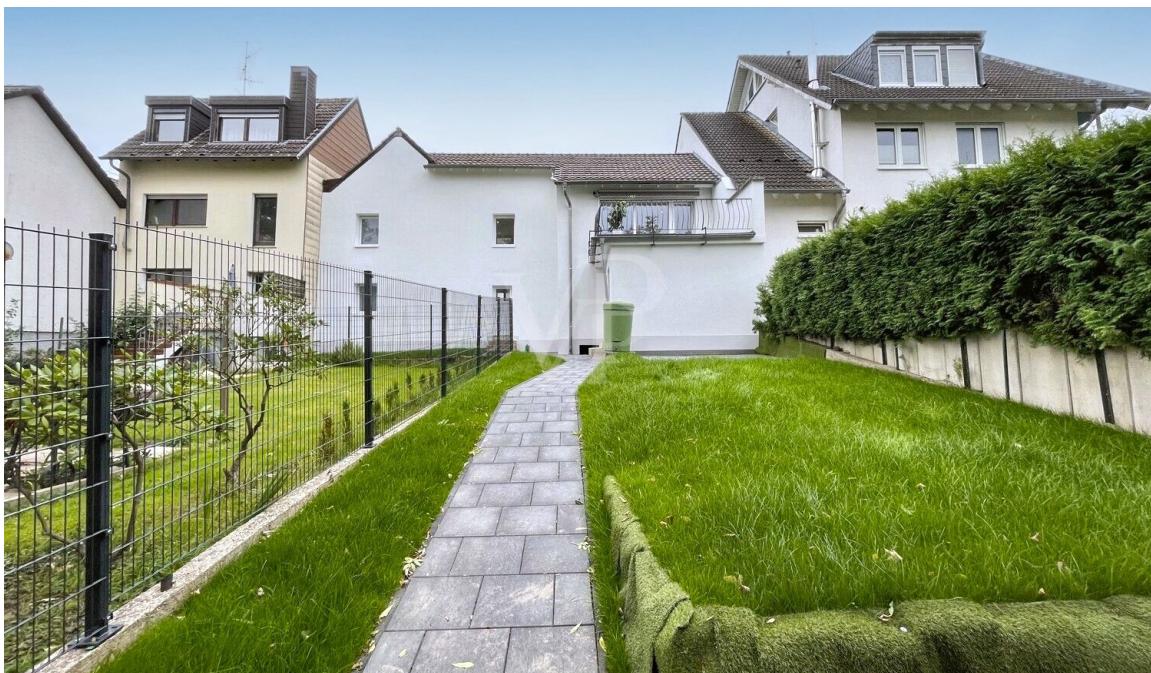
Property ID: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## The property



Property ID: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## The property



Property ID: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## A first impression

This lovingly renovated detached house, completed in 2025, is more than just a home – it's a place where your family will instantly feel at ease. From the moment you step inside, you're greeted by a bright and inviting atmosphere. The spacious living and dining area, with its modern vinyl flooring in a warm wood look, is perfect for cozy evenings together, joyful family gatherings, or relaxing Sundays on the sofa. New interior doors and a harmonious layout create an ambiance where each room exudes its own unique comfort. Extensive energy-efficiency measures have already been implemented, including 18 cm thick facade insulation, an insulated top-floor ceiling, and modern double-glazed windows. The economical gas central heating system, installed in 2016, and the new smart home system, which controls the heating and blinds, ensure comfortable living year-round. On hot summer days, you can enjoy the pleasant coolness of air conditioning in selected rooms, and thanks to electric blinds and keyless entry, your everyday life will be not only more comfortable but also more secure. The two modern bathrooms – one with a shower, one with a bathtub – offer space and flexibility for the whole family. A separate utility room simplifies daily routines and helps keep things tidy. Upstairs, a spacious balcony awaits you with breathtaking views, perfect for enjoying your first coffee of the morning or balmy summer evenings, protected by an electric awning. The garden is a paradise for children and adults alike: newly laid turf in front of and behind the house, a cozy garden shed, and plenty of space for games, barbecues, and relaxing hours outdoors. Two outdoor parking spaces and an 11 kW wallbox for your electric car complete the package. Here you'll find not only modern amenities and energy efficiency, but above all, a place where family stories are made – a home that combines security, comfort, and joie de vivre. See for yourself the advantages of this property and arrange a viewing appointment today. We look forward to meeting you.

Property ID: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## All about the location

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.

**Property ID: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 142.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Property ID: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

---

Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn

Tel.: +49 228 - 62 04 08 54

E-Mail: [bonn@von-poll.com](mailto:bonn@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)