

Königswinter / Oelinghoven

Your new family home – modernized, efficient, inviting

Property ID: 25377013



PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 165 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 404 m²

Property ID: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

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

Property ID: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

At a glance

Property ID	25377013
Living Space	ca. 165 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1963
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	399.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 50 m²
Equipment	Guest WC

Property ID: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	122.50 kWh/m²a
Energy certificate valid until	22.12.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1963

Property ID: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

The property



Property ID: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

The property



Property ID: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

The property



Property ID: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

The property



Property ID: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

The property



Property ID: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

The property



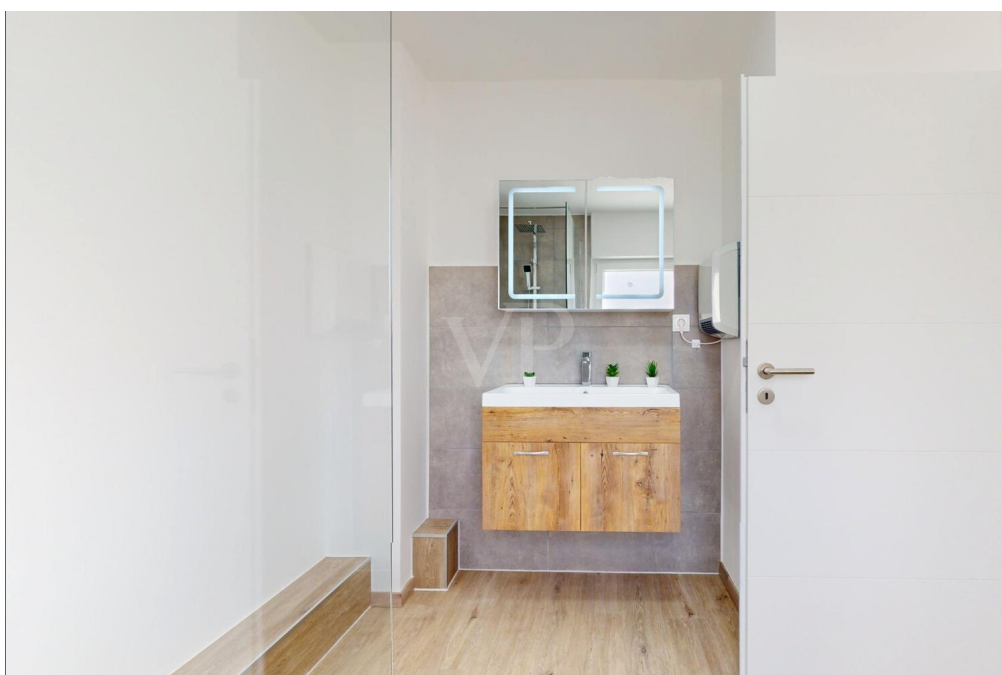
Property ID: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

The property



Property ID: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

The property



Property ID: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

The property



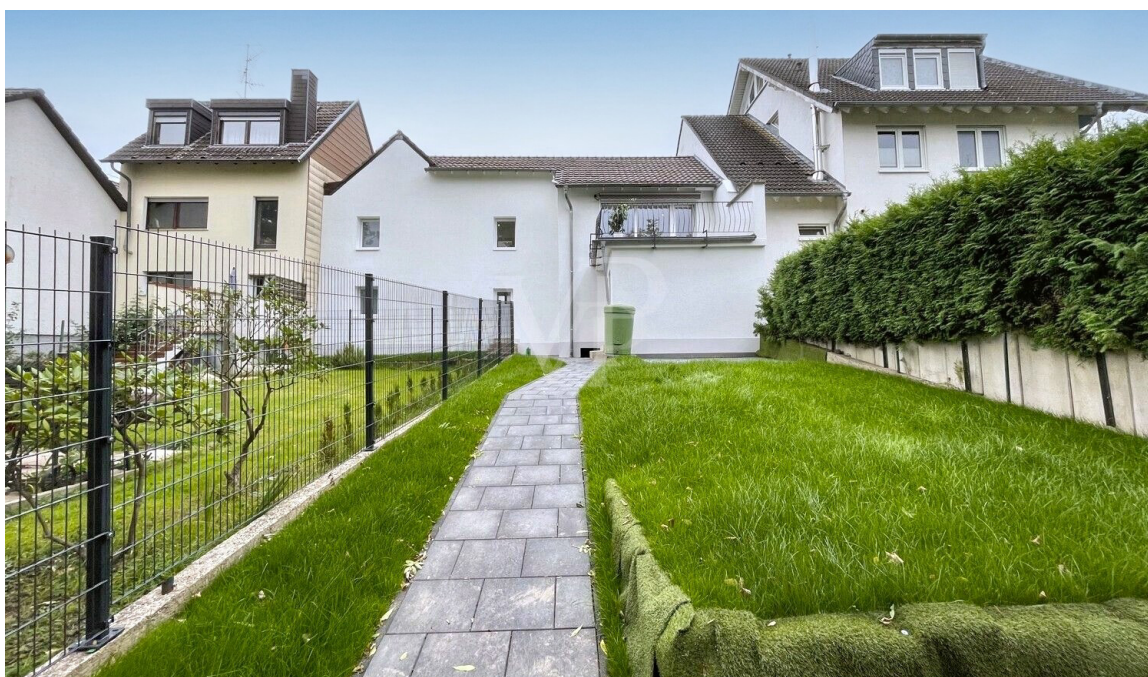
Property ID: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

The property



Property ID: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

The property



Property ID: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25377013 - 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. The stylish, new fitted kitchen, with its warm ambiance and modern appliances, invites you to cook and enjoy meals together. New interior doors and the harmonious layout create an atmosphere 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 shutters 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 creates valuable order. Upstairs, a spacious balcony awaits you with breathtaking views, perfect for your first coffee in 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 offering. Here you will find not only modern amenities and energy efficiency, but above all, a place where family stories are written – a home that combines security, comfort, and joie de vivre. We look forward to hearing from you.

Property ID: 25377013 - 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: 25377013 - 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: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Norbert Hausen

Kölner Straße 117b, 53840 Troisdorf

Tel.: +49 2241 - 86 61 90 8

E-Mail: troisdorf@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com