

Königswinter / Oelinghoven

# Su nuevo hogar familiar: modernizado, eficiente y acogedor

Número de propiedad: 25377013



PRECIO DE COMPRA: 499.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 165 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 404 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25377013                           |
| Superficie habitable | ca. 165 m²                         |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                  |
| Habitaciones         | 6                                  |
| Dormitorios          | 3                                  |
| Baños                | 2                                  |
| Año de construcción  | 1963                               |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 499.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2025                                                                      |
| Estado de la propiedad         | Estructura                                                                |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 50 m²                                                                 |
| Características                | WC para invitados                                                         |

Número de propiedad: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 28.04.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 142.20 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1963                   |

Número de propiedad: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## La propiedad



Número de propiedad: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## La propiedad



Número de propiedad: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## La propiedad



Número de propiedad: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## La propiedad



Número de propiedad: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## La propiedad



Número de propiedad: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## La propiedad



Número de propiedad: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## La propiedad



Número de propiedad: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## La propiedad



Número de propiedad: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## La propiedad



Número de propiedad: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## La propiedad



Número de propiedad: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## La propiedad



Número de propiedad: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, reformada con esmero y finalizada en 2025, es más que un hogar: es un lugar donde su familia se sentirá a gusto al instante. Desde el momento en que entra, le recibe un ambiente luminoso y acogedor. El espacioso salón-comedor, con su moderno suelo de vinilo con un cálido efecto madera, es perfecto para disfrutar de agradables veladas, alegres reuniones familiares o domingos de relax en el sofá. La elegante cocina, recién equipada, con su cálido ambiente y modernos electrodomésticos, invita a cocinar y disfrutar de las comidas juntos. Las nuevas puertas interiores y la armoniosa distribución crean un ambiente donde cada estancia irradia un confort único. Ya se han implementado amplias medidas de eficiencia energética, como un aislamiento de fachada de 18 cm de espesor, un techo superior con aislamiento y modernas ventanas de doble acristalamiento. El económico sistema de calefacción central de gas, instalado en 2016, y el nuevo sistema de domótica, que controla la calefacción y las persianas, garantizan una vida cómoda durante todo el año. En los calurosos días de verano, podrá disfrutar del agradable aire acondicionado en algunas habitaciones. Gracias a las persianas eléctricas y al acceso sin llave, su día a día será no solo más cómodo, sino también más seguro. Los dos modernos baños, uno con ducha y otro con bañera, ofrecen espacio y flexibilidad para toda la familia. Un lavadero independiente simplifica las rutinas diarias y crea un orden valioso. En la planta superior, le espera un espacioso balcón con impresionantes vistas, perfecto para su primer café de la mañana o para las cálidas tardes de verano, protegido por un toldo eléctrico. El jardín es un paraíso para niños y adultos: césped recién plantado delante y detrás de la casa, una acogedora caseta de jardín y mucho espacio para juegos, barbacoas y momentos de relax al aire libre. Dos plazas de aparcamiento exterior y un wallbox de 11 kW para su coche eléctrico completan la oferta. Aquí encontrará no solo comodidades modernas y eficiencia energética, sino sobre todo, un lugar donde se escriben historias familiares: un hogar que combina seguridad, comodidad y alegría de vivir. Esperamos tener noticias tuyas.

Número de propiedad: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Norbert Hausen

---

Kölner Straße 117b, 53840 Troisdorf

Tel.: +49 2241 - 86 61 90 8

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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