

Unkel - Heister

Fachwerkcharme mit Gartenparadies für Lebensgenießer

Número de propiedad: 26325003

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 349.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 120 m² • HABITACIONES: 4 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 494 m²

Número de propiedad: 26325003 - 53572 Unkel - Heister

- **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: 26325003 - 53572 Unkel - Heister

De un vistazo

Número de propiedad	26325003
Superficie habitable	ca. 120 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	24.06.2026
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1750
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	349.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1988
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26325003 - 53572 Unkel - Heister

Datos energéticos

<u>Tipo de calefacción</u>	<u>Calefacción central</u>	<u>Certificado energético</u>	<u>Legally not required</u>
<u>Fuente de energía</u>	<u>Gas</u>		

Número de propiedad: 26325003 - 53572 Unkel - Heister

La propiedad



Número de propiedad: 26325003 - 53572 Unkel - Heister

La propiedad



Número de propiedad: 26325003 - 53572 Unkel - Heister

La propiedad



Número de propiedad: 26325003 - 53572 Unkel - Heister

La propiedad



Número de propiedad: 26325003 - 53572 Unkel - Heister

La propiedad



Número de propiedad: 26325003 - 53572 Unkel - Heister

La propiedad



Número de propiedad: 26325003 - 53572 Unkel - Heister

La propiedad



Número de propiedad: 26325003 - 53572 Unkel - Heister

La propiedad



Número de propiedad: 26325003 - 53572 Unkel - Heister

La propiedad



Número de propiedad: 26325003 - 53572 Unkel - Heister

La propiedad



Número de propiedad: 26325003 - 53572 Unkel - Heister

La propiedad



Número de propiedad: 26325003 - 53572 Unkel - Heister

La propiedad



Número de propiedad: 26325003 - 53572 Unkel - Heister

La propiedad



Número de propiedad: 26325003 - 53572 Unkel - Heister

La propiedad



Número de propiedad: 26325003 - 53572 Unkel - Heister

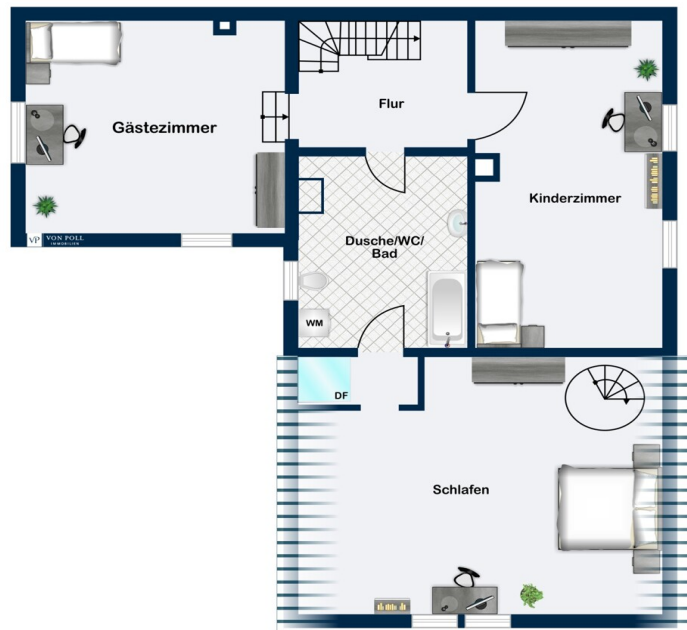
La propiedad



Número de propiedad: 26325003 - 53572 Unkel - Heister

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: 26325003 - 53572 Unkel - Heister

Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit besonderem Charakter und einer Geschichte, die bis ins Jahr 1750 zurückreicht. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 120 m² und befindet sich auf einem etwa 494 m² großen Grundstück. Mit insgesamt 4 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer und 1 Badezimmer, eignet sich dieses Haus ideal für Menschen, die auf der Suche nach einem Haus mit besonderem Charme sind.

Das Haus präsentiert sich als klassisches Fachwerkhaus, dessen Außenfassade durch eine gelungene Kombination aus Tradition und zeitgemäßer Modernisierung überzeugt. Die Immobilie wurde zuletzt 1988 umfassend modernisiert. Im Rahmen dieser Modernisierung wurde unter anderem ein Anbau an Haus und Garage realisiert. Das Dach der Garage wurde 2004 erneuert, die Zentralheizung stammt aus dem Jahr 2020 und der Herd wurde 2023 ausgetauscht. Die Ausstattung entspricht einer normalen Ausstattungsqualität. Das Haus steht unter Denkmalschutz, was das historische Ambiente zusätzlich hervorhebt.

Neben einer guten Raumaufteilung verfügt das Objekt über eine offene Wohnküche mit einladender Essecke. Die Küche ist mit hellen, klassischen Einbauten, großzügigen Arbeitsflächen und einem modernen Herd ausgestattet. Die Essecke bietet Platz für mehrere Personen und ist durch die Fachwerkdetails und den angrenzenden Wohnbereich besonders ansprechend gestaltet.

Der Übergang zwischen Küche und Wohnzimmer ist offen gehalten und sorgt für ein kommunikatives Wohnambiente.

Ein echtes Highlight ist der wunderschöne Garten, der mit einer gut ausgestatteten Outdoorküche versehen ist. Diese Outdoorküche verfügt über einen gemauerten Pizza- und Brotbackofen sowie eine großzügige Arbeitsfläche aus Backstein. Im Garten findet sich vielfältiger Bewuchs, der eine naturnahe Atmosphäre schafft, sowie befestigte Wege, die zu unterschiedlichen Sitzbereichen führen. Die überdachte Terrasse sorgt dafür, dass man den Außenbereich wetterunabhängig nutzen kann.

Zur Immobilie gehört weiterhin eine Garage.

Dieses Objekt vereint historischen Fachwerkcharme mit den wesentlichen Aspekten zeitgemäßen Wohnens. Die Kombination aus Geschichte, Beständigkeit und ausgewählten Modernisierungen macht dieses Haus besonders interessant für Käufer, die den Wert traditioneller Architektur in Verbindung mit aktuellen Ausstattungsdetails zu schätzen wissen. Das Haus ist bezugsfertig und wartet auf neue Eigentümer, die das besondere Ambiente in ihrem Alltag erleben möchten. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie in einmaliger Bauweise.

Número de propiedad: 26325003 - 53572 Unkel - Heister

Detalles de los servicios

- Gemütliches, solides Fachwerkhaus
- Raumhöhen 2,20m oder mehr
- wunderschöner Garten mit Outdoor-Küche
- Garage
- gute Raumaufteilung
- offene Wohnküche mit schöner Essecke

Número de propiedad: 26325003 - 53572 Unkel - Heister

Todo sobre la ubicación

Unkel präsentiert sich als eine charmante, wohlhabende RheinStadt in unmittelbarer Nähe zu Bonn, die mit ihrer stabilen Bevölkerungsstruktur und überdurchschnittlichen Kaufkraft eine besonders attraktive Lebensqualität bietet. Die ausgezeichnete Anbindung an Schiene und Straße ermöglicht eine stressfreie Pendlerverbindung in die Metropolregion Bonn, während die vielfältige lokale Wirtschaft mit Industrie, medizinischen Diensten und Gastronomie eine verlässliche Nahversorgung sicherstellt. Die idyllische Rheinlage und das begrenzte Baulandangebot schaffen eine exklusive Wohnatmosphäre, die durch eine überdurchschnittliche Sicherheit und eine hochwertige Infrastruktur ergänzt wird – ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf ein behütetes und zugleich lebendiges Umfeld legen.

Der Ortsteil Heister besticht durch seine ruhige, naturnahe Wohnlage, die besonders Familien anspricht, die ein sicheres und harmonisches Miteinander in einer altersgemischten Nachbarschaft suchen. Die geringe Kriminalitätsrate und die überschaubare Größe des Viertels schaffen ein Gefühl von Geborgenheit und Gemeinschaft, das gerade für Kinder und Eltern von unschätzbarem Wert ist. Trotz der überwiegend autofokussierten Verkehrsanbindung ist die Nähe zu regionalen Schulen und medizinischen Einrichtungen in Unkel gewährleistet, sodass der Alltag entspannt und gut organisiert gestaltet werden kann. Heister bietet somit eine perfekte Balance zwischen ländlicher Ruhe und urbaner Erreichbarkeit – ein Ort, an dem Familien langfristig Wurzeln schlagen können.

Die Umgebung von Heister hält für Familien eine Vielzahl an hochwertigen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen bereit: Vom nahegelegenen Kindergarten „Regenbogenland“, der in nur sieben Minuten zu Fuß erreichbar ist, bis hin zu mehreren Grund- und weiterführenden Schulen in einem Umkreis von etwa zwölf bis fünfzehn Minuten Fußweg. Die fußläufig erreichbaren Busstationen „Sebastianstraße“ (2 Minuten) und „Auf dem Sand“ (3 Minuten) gewährleisten eine unkomplizierte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, was den Schulweg und Freizeitaktivitäten erleichtert. Für die Gesundheit der Familie sorgen zahlreiche Ärzthäuser und Apotheken. Die fußläufigen Einkaufsmöglichkeiten mit Supermärkten wie Lidl und Aldi Süd in nur neun bis zehn Minuten bieten eine komfortable Versorgung für den täglichen Bedarf. Freizeitliebhaber finden in unmittelbarer Nähe vielfältige Sport- und Spielplätze, wie den Bürgerpark Unkel und das Bürgerhaus Heister, die zu gemeinsamen Familienaktivitäten und Erholung im Grünen einladen.

Für Familien, die einen sicheren, naturnahen und zugleich gut angebundenen Lebensmittelpunkt suchen, ist Heister in Unkel ein Ort, der Geborgenheit mit

Lebensqualität verbindet und Raum für eine glückliche Zukunft schafft. Hier wächst Ihre Familie in einem Umfeld auf, das Sicherheit, Gemeinschaft und eine exzellente Infrastruktur harmonisch vereint.

Número de propiedad: 26325003 - 53572 Unkel - Heister

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26325003 - 53572 Unkel - Heister

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Claudia Fischer-Eick

Marktplatz 27, 53545 Linz am Rhein

Tel.: +49 2644 - 80 82 834

E-Mail: linz@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com