

Königswinter / Oelinghoven

Votre nouvelle maison familiale – modernisée, fonctionnelle et accueillante

CODE DU BIEN: 25377013



PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 165 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 404 m²

CODE DU BIEN: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25377013
Surface habitable	ca. 165 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1963
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	399.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 50 m²
Aménagement	WC invités

CODE DU BIEN: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	22.12.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	122.50 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1963

CODE DU BIEN: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

La propriété



CODE DU BIEN: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

La propriété



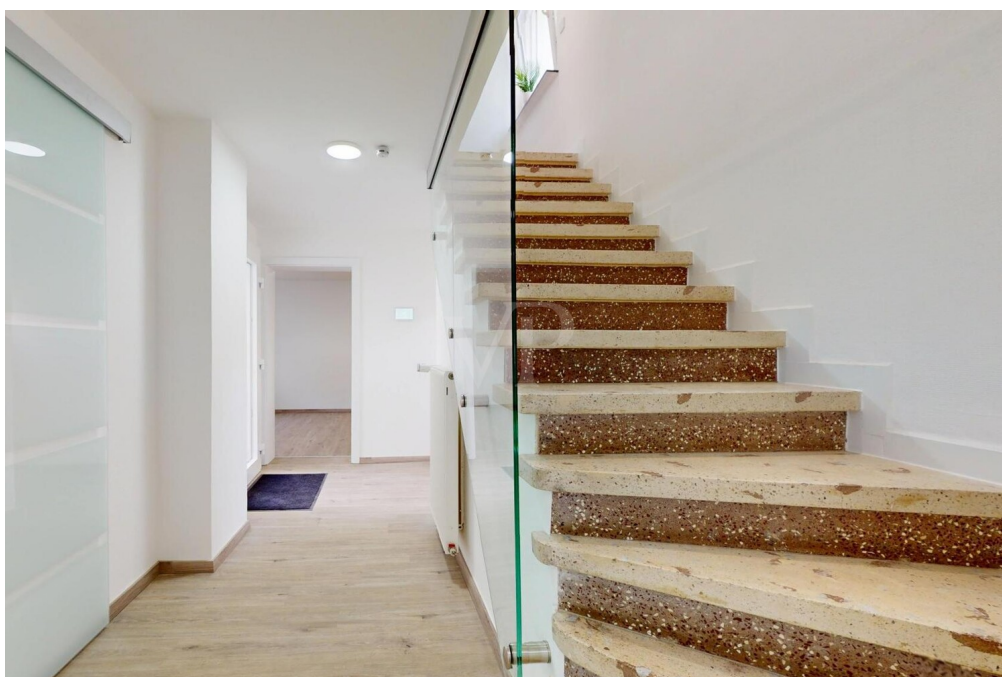
CODE DU BIEN: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

La propriété



CODE DU BIEN: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

La propriété



CODE DU BIEN: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

La propriété



CODE DU BIEN: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

La propriété



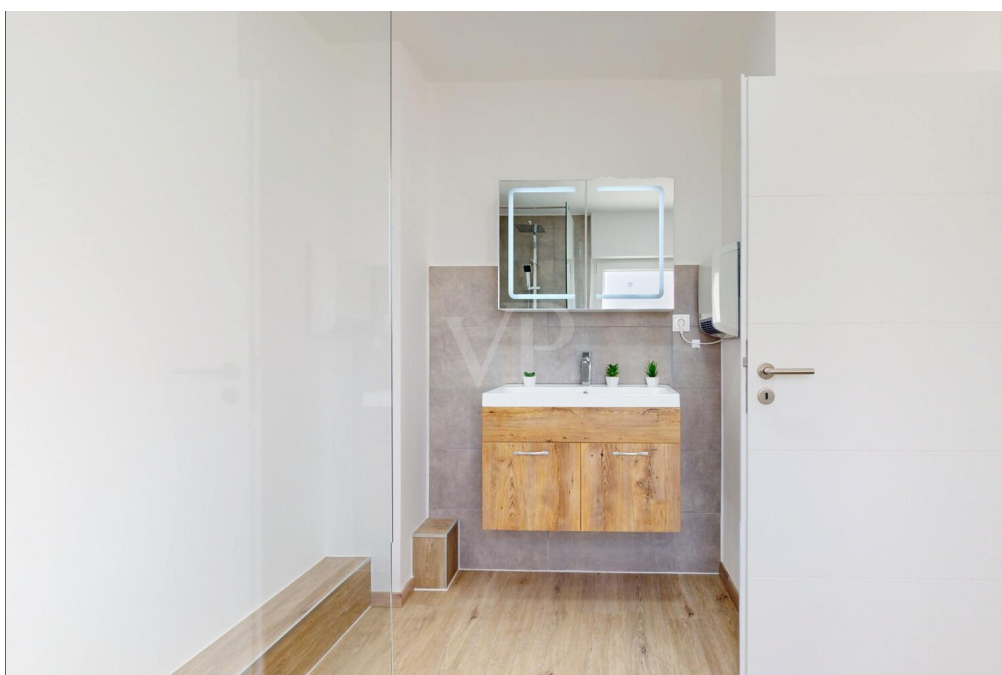
CODE DU BIEN: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

La propriété



CODE DU BIEN: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

La propriété



CODE DU BIEN: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

La propriété



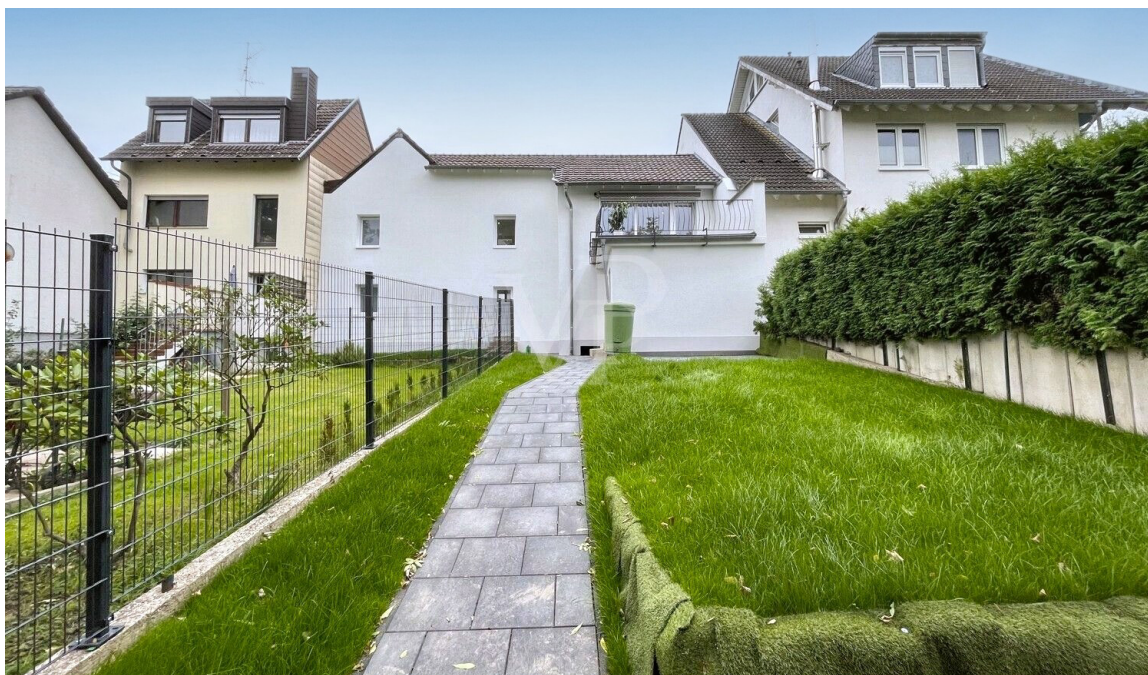
CODE DU BIEN: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

La propriété



CODE DU BIEN: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

La propriété



CODE DU BIEN: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Une première impression

Cette maison individuelle, rénovée avec soin et achevée en 2025, est bien plus qu'une simple demeure : c'est un lieu où votre famille se sentira immédiatement à l'aise. Dès que vous franchirez le seuil, vous serez séduit par une atmosphère lumineuse et accueillante. Le spacieux séjour/salle à manger, avec son sol en vinyle moderne imitation bois chaleureux, est idéal pour des soirées conviviales, des réunions de famille joyeuses ou des dimanches de détente sur le canapé. La cuisine aménagée, élégante et neuve, avec son ambiance chaleureuse et ses appareils modernes, vous invite à cuisiner et à partager des repas ensemble. Les nouvelles portes intérieures et l'agencement harmonieux créent une atmosphère où chaque pièce dégage un confort unique. D'importantes mesures d'efficacité énergétique ont déjà été mises en œuvre, notamment une isolation de façade de 18 cm d'épaisseur, un plafond isolé au dernier étage et des fenêtres modernes à double vitrage. Le système de chauffage central au gaz économique, installé en 2016, et le nouveau système domotique, qui contrôle le chauffage et les stores, garantissent un confort optimal toute l'année. Lors des chaudes journées d'été, profitez de la fraîcheur agréable de la climatisation dans certaines pièces. Grâce aux volets roulants électriques et à l'accès sans clé, votre quotidien sera non seulement plus confortable, mais aussi plus sûr. Les deux salles de bains modernes – l'une avec douche, l'autre avec baignoire – offrent espace et flexibilité pour toute la famille. Une buanderie séparée simplifie les tâches quotidiennes et apporte un précieux rangement. À l'étage, un balcon spacieux vous attend avec une vue imprenable, idéal pour savourer votre premier café du matin ou profiter des douces soirées d'été, à l'abri d'un store électrique. Le jardin est un véritable paradis pour petits et grands : pelouse fraîchement posée devant et derrière la maison, abri de jardin confortable et un vaste espace pour les jeux, les barbecues et les moments de détente en plein air. Deux places de parking extérieures et une borne de recharge murale de 11 kW pour votre voiture électrique complètent l'ensemble. Ici, vous trouverez non seulement des équipements modernes et une efficacité énergétique optimale, mais surtout un lieu où s'écrivent les histoires de famille – une maison qui allie sécurité, confort et joie de vivre. Nous serons ravis de vous accueillir.

CODE DU BIEN: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Norbert Hausen

Kölner Straße 117b, 53840 Troisdorf

Tel.: +49 2241 - 86 61 90 8

E-Mail: troisdorf@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com