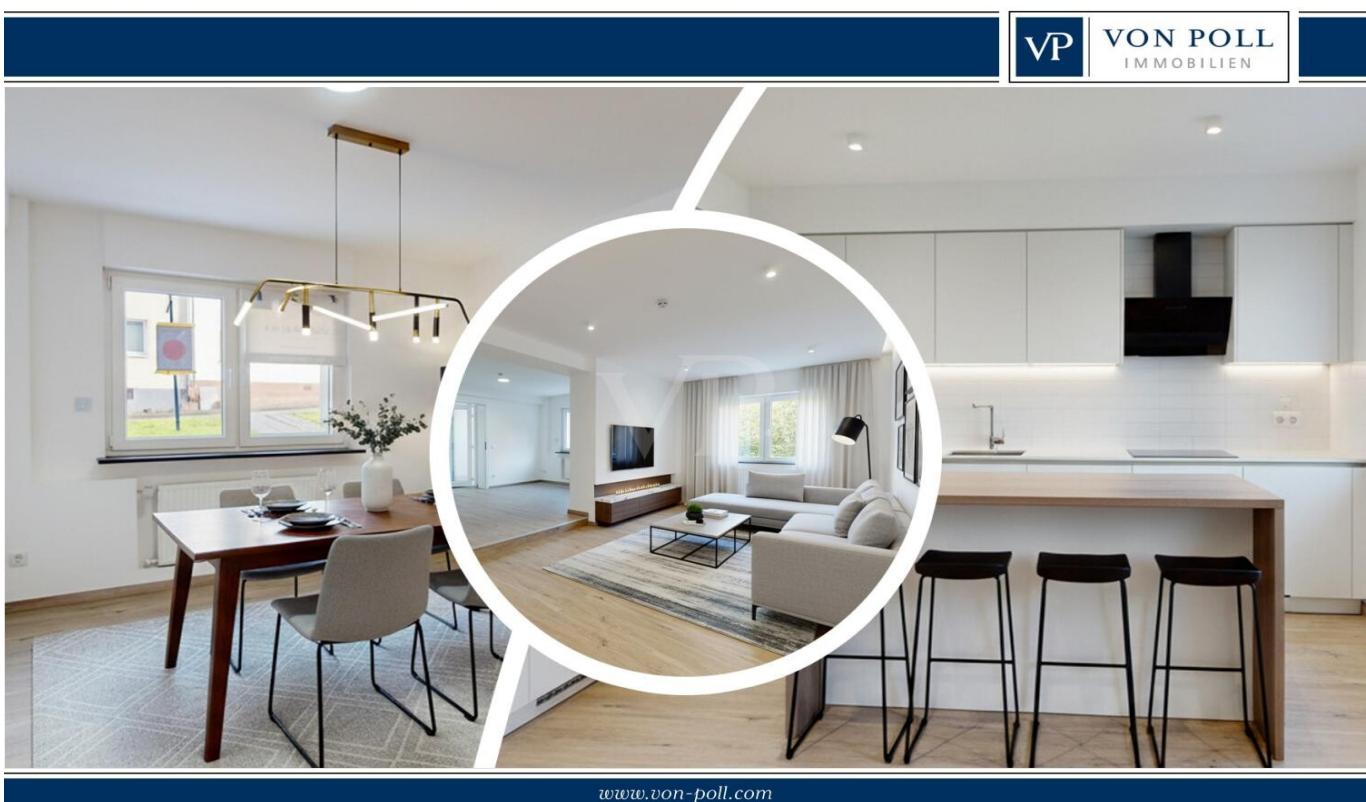


Königswinter / Oelinghoven

Felújított – költözz be és érezd magad otthon

VP azonosító: 25024027



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 165 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 404 m²

VP azonosító: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Áttekintés

VP azonosító	25024027	Vételár	399.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 165 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6	Modernizálás / felújítás	2025
Hálószobák	3	Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1963	Hasznos terület	ca. 50 m ²
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely	Felszereltség	Vendég WC

VP azonosító: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	122.50 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	28.04.2035	Energiahatékonysági besorolás /	D
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1963

VP azonosító: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Az ingatlan



VP azonosító: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Az ingatlan



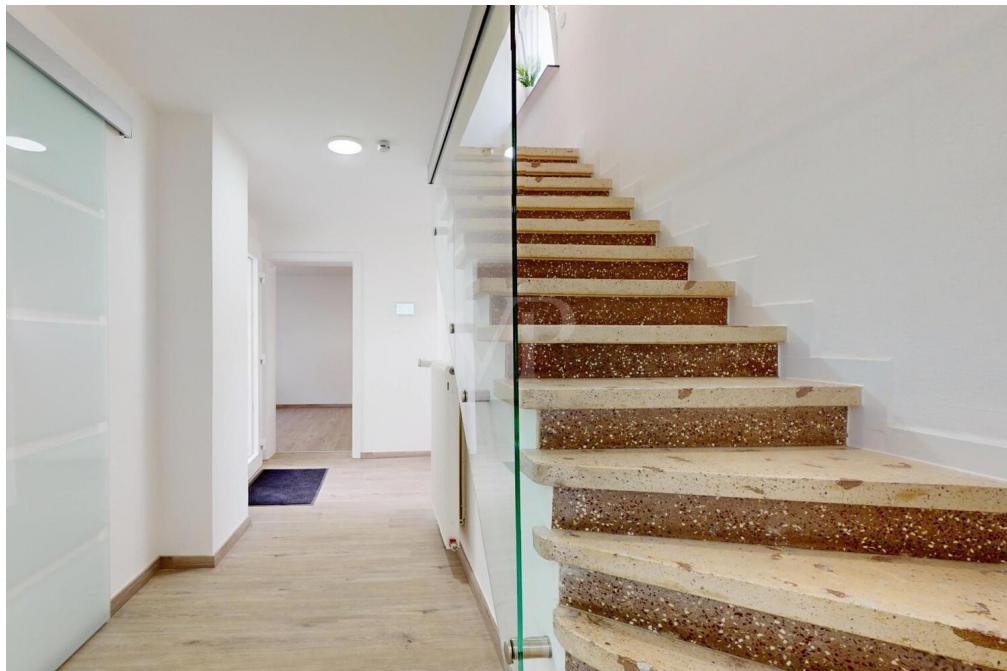
VP azonosító: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Az ingatlan



VP azonosító: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Az ingatlan



VP azonosító: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Az ingatlan



VP azonosító: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Az ingatlan



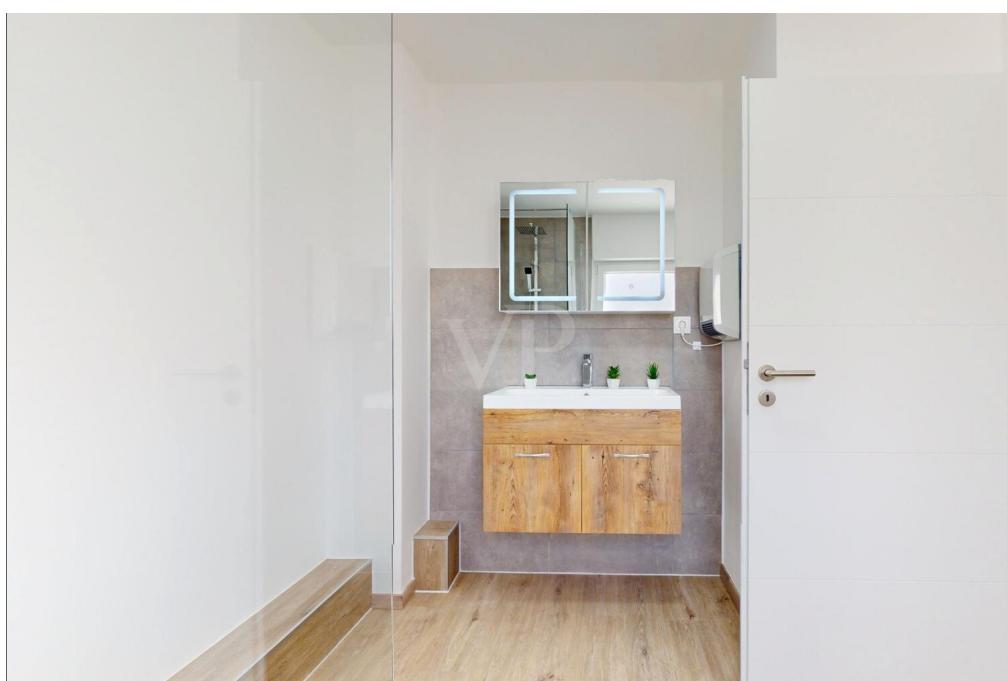
VP azonosító: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Az ingatlan



VP azonosító: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Az ingatlan



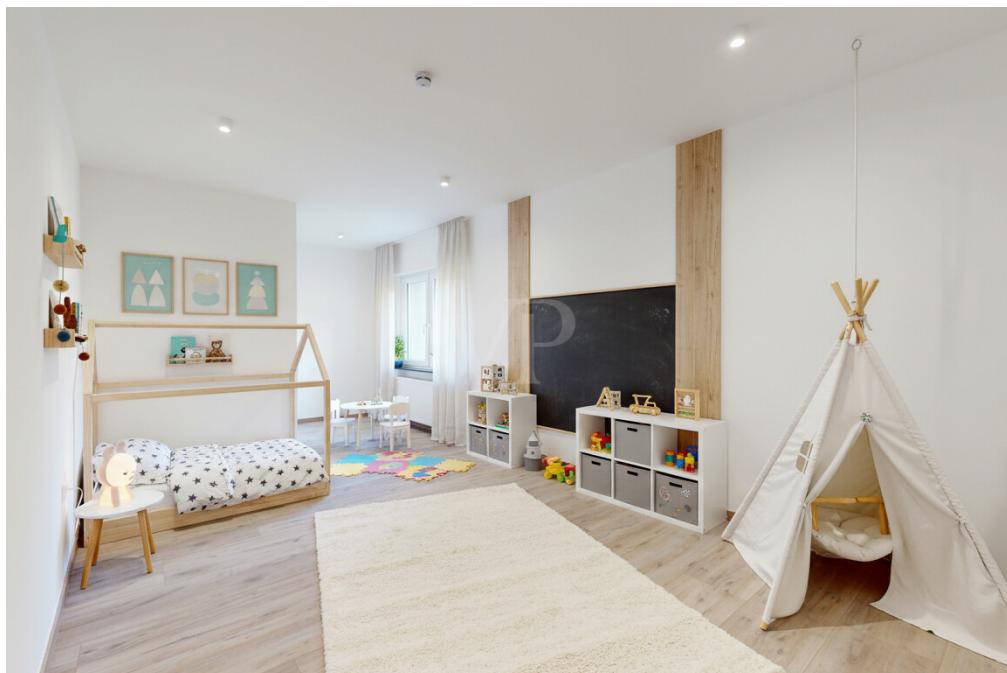
VP azonosító: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Az ingatlan



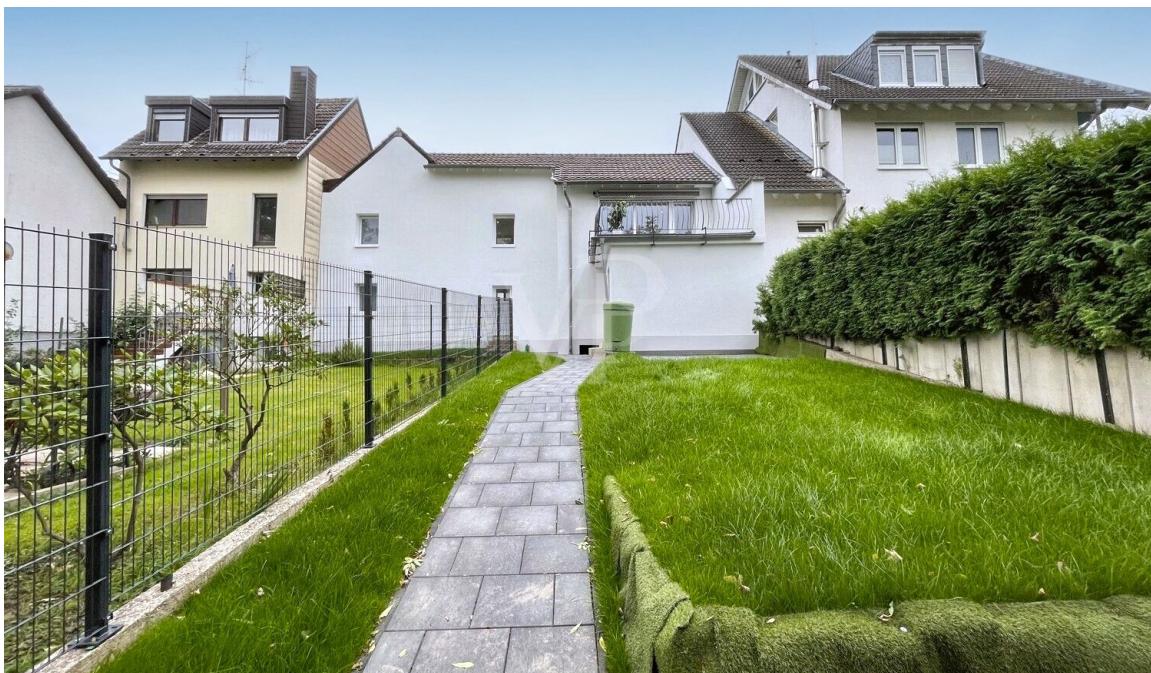
VP azonosító: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Az ingatlan



VP azonosító: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Az ingatlan



VP azonosító: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Az elso benyomás

Ez a 2025-ben elkészült, szeretettel felújított családi ház több mint egy otthon – ez egy olyan hely, ahol családja azonnal kényelmesen érezheti magát. Attól a pillanattól kezdve, hogy belép, világos és hívogató lékgör fogadja. A tágas nappali és étkező, modern, meleg fahatású vinil padlóval, tökéletes hangulatos estékhez együtt, vidám családi összejövetelekhez vagy pihentető vasárnapokhoz a kanapén. Az új belso ajtók és a harmonikus elrendezés olyan hangulatot teremt, ahol minden szoba egyedi kényelmet áraszt. Már most is kiterjedt energiahatékonysági intézkedéseket hajtottak végre, beleérte a 18 cm vastag homlokzati szigetelést, a szigetelt tetőtéri mennyezetet és a modern dupla üvegezésű ablakokat. A 2016-ban telepített gazdaságos gáz központi futési rendszer és az új, futést és redonyöket vezérlo okosotthon rendszer egész évben kényelmes életet biztosít. A forró nyári napokon élvezheti a légkondicionáló kellemes hűvösét egyes helyiségekben, az elektromos redonyöknek és a kulcs nélküli beléptetésnek köszönhetően pedig a minden napok nemcsak kényelmesebbek, hanem biztonságosabbak is lesznek. A két modern fürdoszoba – az egyik zuhanyzós, a másik kádas – teret és rugalmasságot kínál az egész család számára. Egy különálló háztartási helyiség leegyszerűíti a napi rutint és segít rendet tartani. Az emeleten egy tágas erkély várja Önt lélegzetelállító kilátással, amely tökéletes a reggeli elso kávé élvezetéhez vagy a kellemes nyári estékhez, elektromos napellenzovvel védve. A kert egy paradicsom gyerekeknek és felnotteknek egyaránt: újonnan lerakott gyep a ház előtt és mögött, egy hangulatos kerti fészer, valamint rengeteg hely játékokhoz, grillezéshez és a szabadban eltöltött pihentető órához. Két kültéri parkolóhely és egy 11 kW-os fali töltőállomás az elektromos autójához teszi teljessé a csomagot. Itt nemcsak a modern kényelmet és az energiahatékonyságot találja, hanem mindenekelőtt egy olyan helyet, ahol családi történetek születnek – egy otthont, amely ötvözi a biztonságot, a kényelmet és az életörömöt. Gyozodjön meg saját szemével ennek az ingatlannak az elnyeirol, és egyeztessen idopontot a megtekintéshez még ma! Várunk Önt szeretettel!

VP azonosító: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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

VP azonosító: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn

Tel.: +49 228 - 62 04 08 54

E-Mail: bonn@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com