

Königswinter / Oelinghoven

# Felújított – költözz be és érezd magad otthon

VP azonosító: 25024027



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

VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 165 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 404 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

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

VP azonosító: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Áttekintés

VP azonosító	25024027
Hasznos lakótér	ca. 165 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1963
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	399.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 50 m²
Felszereltség	Vendég WC

VP azonosító: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	28.04.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	122.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1963

VP azonosító: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Az ingatlan



VP azonosító: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Az ingatlan





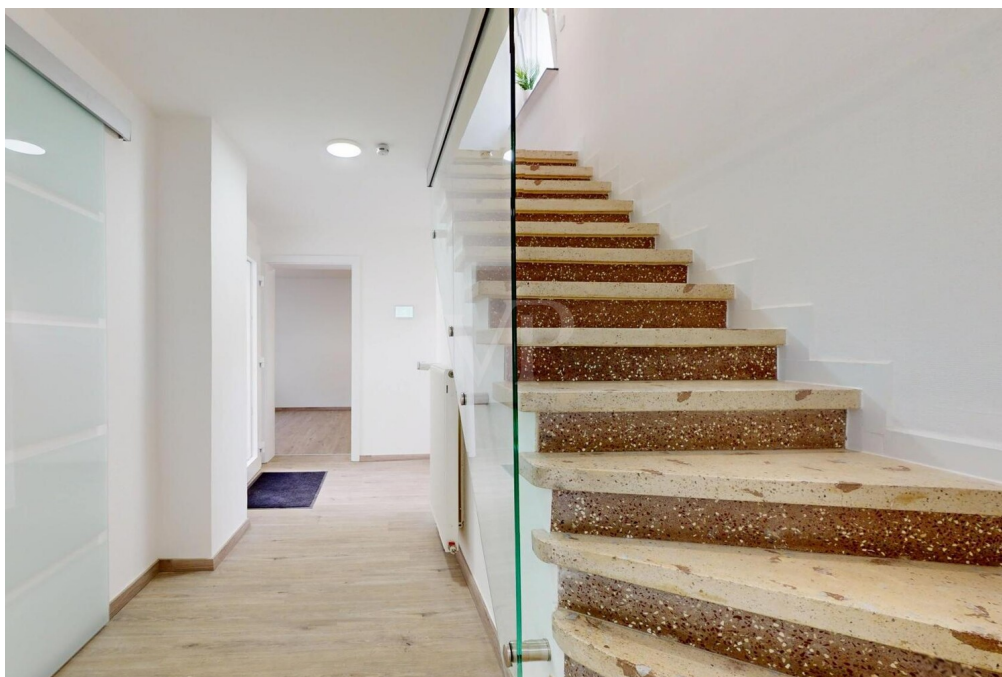
VP azonosító: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## 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

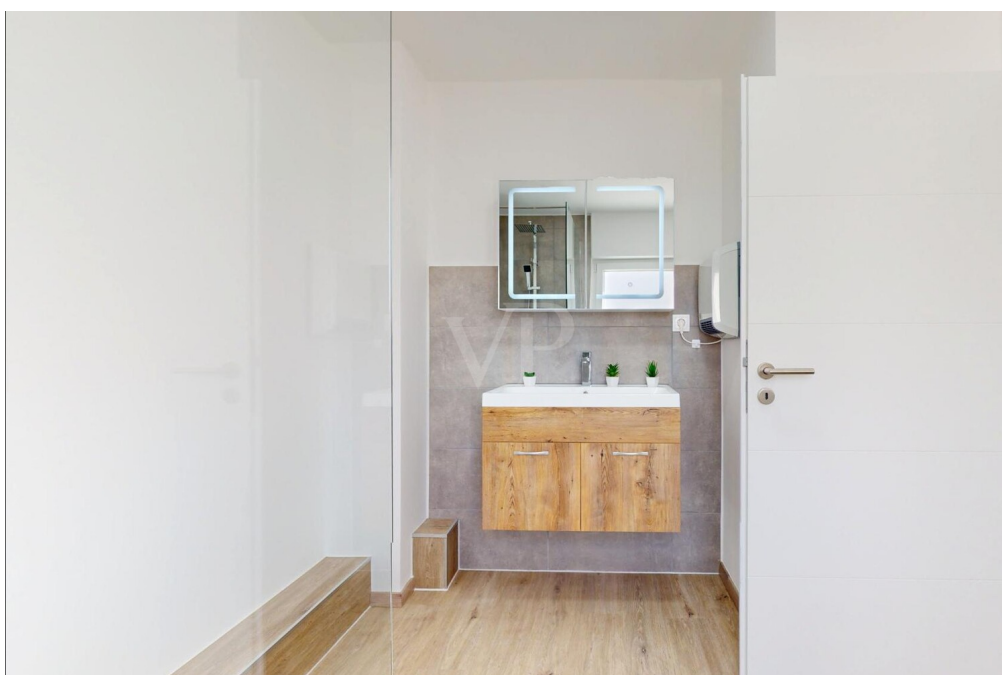
## Az ingatlan





VP azonosító: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Az ingatlan



VP azonosító: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Az ingatlan





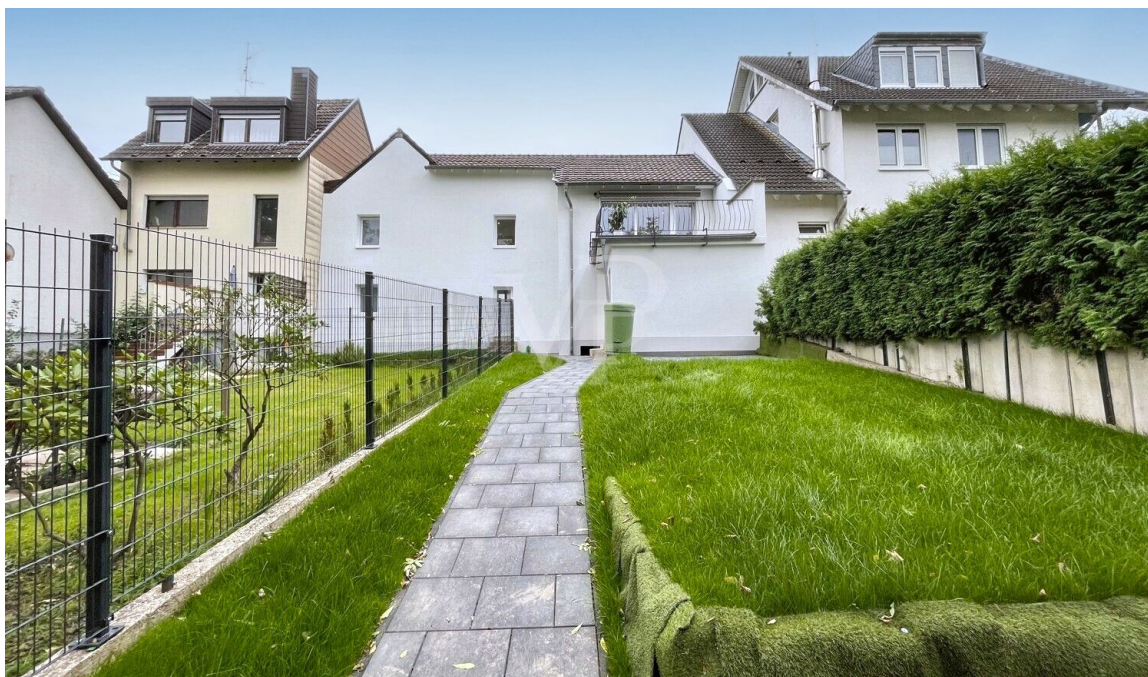
VP azonosító: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Az ingatlan



VP azonosító: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Az ingatlan



VP azonosító: 25024027 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Az első benyomás

Ez a 2025-ben elkészült, szeretettel felújított családi ház több mint egy otthon – ez egy olyan hely, ahol családjá azonnal kényelmesen érezheti magát. Attól a pillanattól kezdve, hogy belép, világos és hívogató légkör 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 belső ajtók és a harmonikus elrendezés olyan hangulatot teremt, ahol minden szoba egyedi kényelmet áraszt. Már most is kiterjedt energiahatékonysági intézkedéseket hajtottak végre, beleértve a 18 cm vastag homlokzati szigetelést, a szigetelt tetotéri mennyezetet és a modern dupla üvegezésű ablakokat. A 2016-ban telepített gazdaságos gáz központi fűtési rendszer és az új, fűtést és redonyöket vezérlő 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 mindennapok nemcsak kényelmesebbek, hanem biztonságosabbak is lesznek. A két modern fürdőszoba – az egyik zuhanyzós, a másik kádás – teret és rugalmasságot kínál az egész család számára. Egy különálló háztartási helyiség leegyszerűsíti a napi rutint és segít rendet tartani. Az emeleten egy tágas erkély várja Önt lélegzetelállító kilátással, amely tökéletes a reggeli első kávé élvezetéhez vagy a kellemes nyári estékhez, elektromos napellenzovel védve. A kert egy paradicsom gyerekeknek és felnőtteknek egyaránt: újonnan lerakott gyeppel a ház előtt és mögött, egy hangulatos kerti fészer, valamint rengeteg hely játékokhoz, grillezéshez és a szabadban eltöltött pihentető órákhoz. 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 otthon, amely ötvözi a biztonságot, a kényelmet és az életörömet. Gyerodjön meg saját szemével ennek az ingatlannak az elonyeirol, és egyeztessen időpontot a megtekintéshez még ma! Várjuk 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 helyszínról

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 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.

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](mailto:bonn@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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