

Königswinter / Oelinghoven

# Új családi otthonod – modern, hatékony, hívogató

**VP azonosító: 25377013**



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

VP azonosító: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

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

VP azonosító: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Áttekintés

VP azonosító	25377013	Vételár	399.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 165 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	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 <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely	Felszereltség	Vendég WC

VP azonosító: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	122.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	22.12.2035	Energiahatékonysági besorolás /	D
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1963

VP azonosító: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Az ingatlan



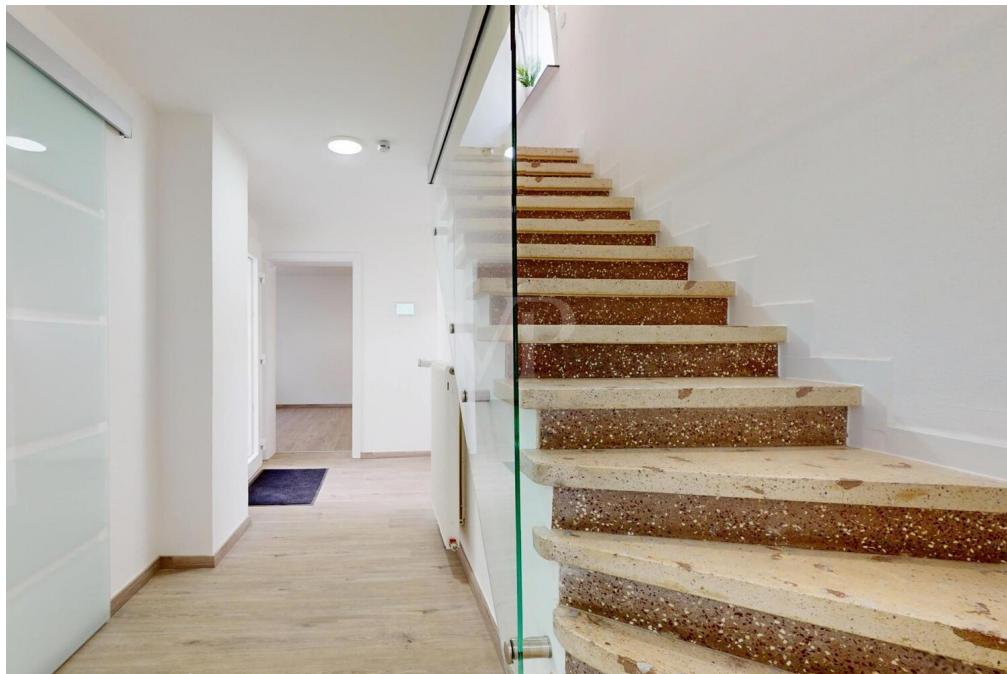
VP azonosító: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Az ingatlan



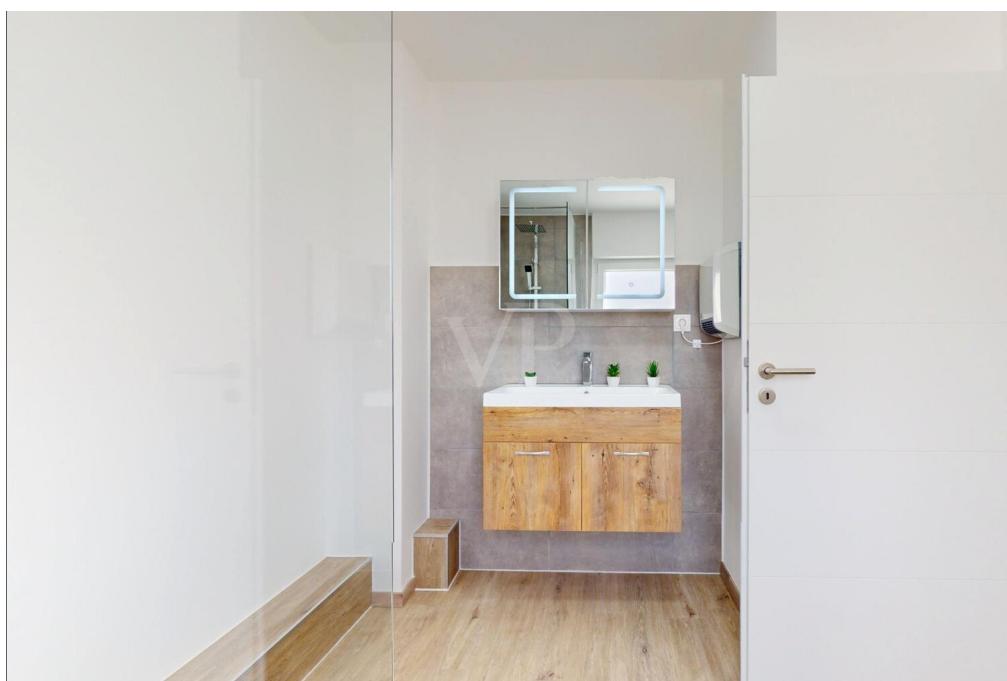
VP azonosító: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Az ingatlan



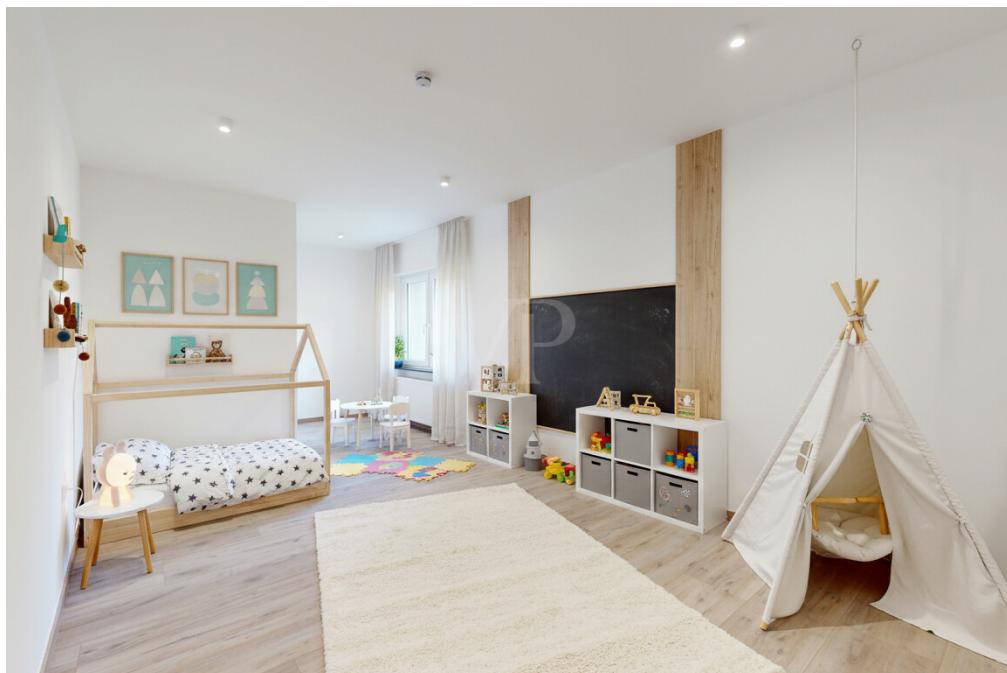
VP azonosító: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25377013 - 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 étkezo, modern, meleg fahatású vinil padlóval, tökéletes hangulatos estékhez együtt, vidám családi összejövetelekhez vagy pihenteto vasárnapokhoz a kanapén. A stílusos, új, beépített konyha meleg hangulatával és modern gépeivel hívogat a közös fozésre és étkezések élvezetére. 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, beleértve 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 lakhatást biztosít. A forró nyári napokon élvezheti a légkondicionáló kellemes hűvösét egyes helyiségekben, az elektromos redonyöknek és a kulcs nélküli belépteto rendszernek 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 leegyszerűsíti a napi rutint és értékes rendet teremt. Az emeleten egy tágas erkély várja Önt lélegzetelállító kilátással, amely tökéletes az elso reggeli kávéhoz vagy a kellemes nyári estékhez, elektromos napellenzovvel védve. A kert 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 pihenteto órákhoz. Két kültéri parkolóhely és egy 11 kW-os fali töltőállomás az elektromos autójához teszi teljessé a kínálatot. Itt nemcsak modern kényelmi felszereléseket és energiahatékonyságot talál, hanem mindenekellett egy olyan helyet, ahol családi történetek születnek – egy otthon, amely ötvözi a biztonságot, a kényelmet és az életörömöt. Várjuk jelentkezését.

VP azonosító: 25377013 - 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: 25377013 - 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: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.

**VP azonosító: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

---

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