Remagen – Oberwinter

Magnifiche viste, stile, eleganza e una spaziosa planimetria in una splendida posizione a Oberwinter

Codice oggetto: 22315023

PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 250 m² • **VANI:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.428 m²

Codice oggetto: 22315023 - 53424 Remagen – Oberwinter

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 22315023 - 53424 Remagen – Oberwinter

A colpo d'occhio

Codice oggetto	22315023
Superficie netta	ca. 250 m²
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1961
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2011
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 22315023 - 53424 Remagen – Oberwinter

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	22.09.2032
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	73.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011

Codice oggetto: 22315023 - 53424 Remagen – Oberwinter

La proprietà

Codice oggetto: 22315023 - 53424 Remagen – Oberwinter

La proprietà

Codice oggetto: 22315023 - 53424 Remagen – Oberwinter

La proprietà

Codice oggetto: 22315023 - 53424 Remagen – Oberwinter

La proprietà

Codice oggetto: 22315023 - 53424 Remagen – Oberwinter

La proprietà

Codice oggetto: 22315023 - 53424 Remagen – Oberwinter

La proprietà

Codice oggetto: 22315023 - 53424 Remagen – Oberwinter

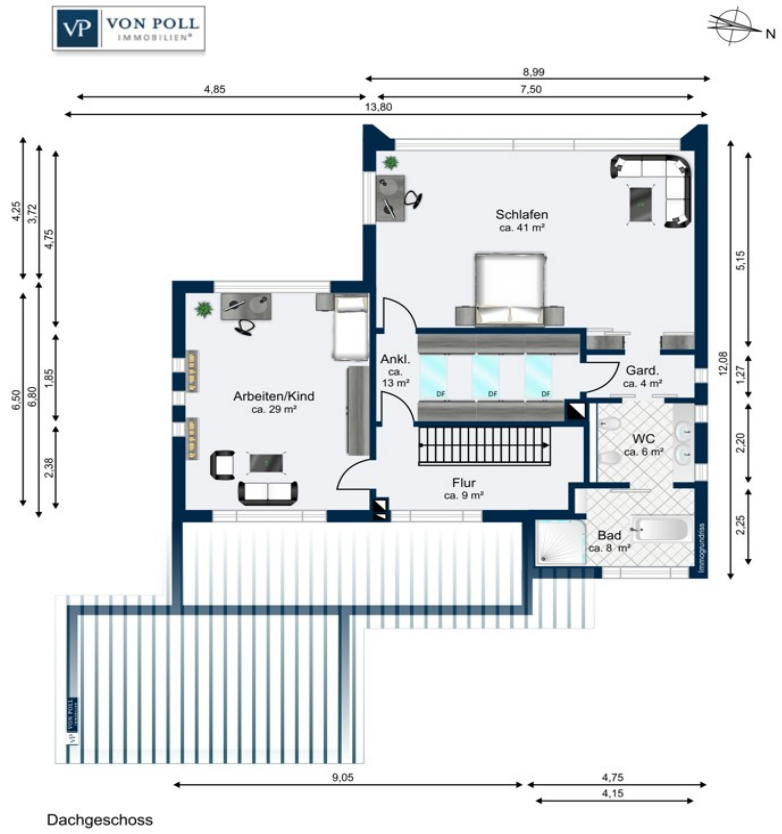
La proprietà

Codice oggetto: 22315023 - 53424 Remagen – Oberwinter

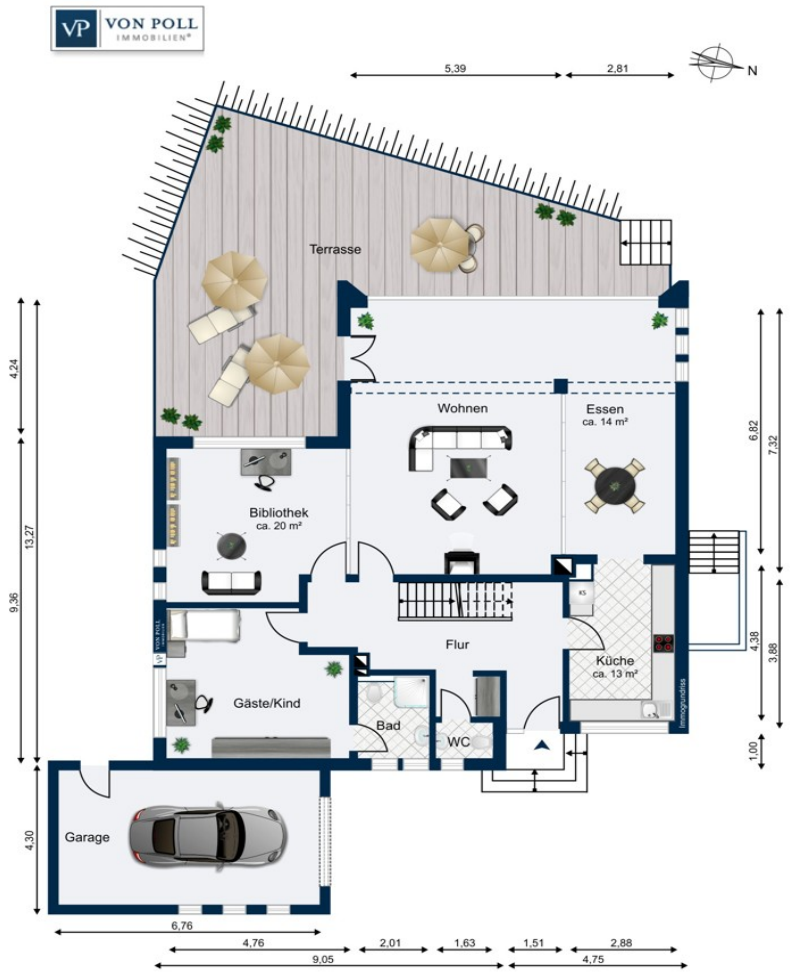
La proprietà

Codice oggetto: 22315023 - 53424 Remagen – Oberwinter

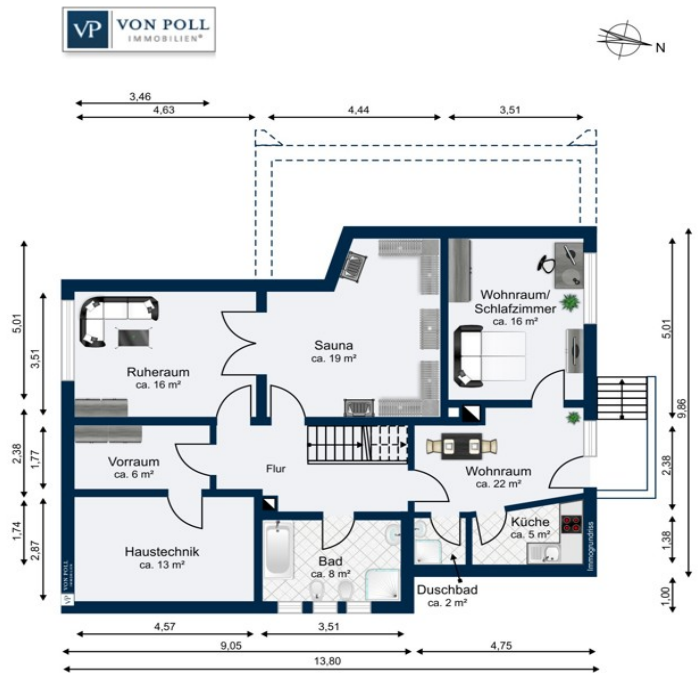
Planimetrie



Dachgeschoss



Erdgeschoss



Kellergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 22315023 - 53424 Remagen – Oberwinter

Una prima impressione

Willkommen zu diesem hochwertigen Einfamilienhaus, das im Jahr 1961 auf einem großzügigen, ca. 1.428 m² großen Grundstück errichtet und 2009 umfassend kernsaniert und umgebaut wurde. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2011, wodurch das Objekt in einem zeitgemäßen, gepflegten Zustand präsentiert wird. Das Haus vereint klassische Architektur mit modernen Elementen und bietet höchsten Wohnkomfort auf etwa 250 m².

Die Aufteilung der insgesamt sieben Zimmer vermittelt ein angenehmes Wohngefühl und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der zentrale Wohnbereich zeichnet sich durch einen exklusiven Kamin mit römischem Marmor und übergroße Fensterflächen aus, die für lichtdurchflutete Räume sorgen. Die freischwebende massive Holztreppe ist ein optisches Highlight und verbindet die Ebenen elegant miteinander.

Die hochwertige Einbauküche ist rundum ausgestattet und besticht durch durchdachte Details, die auch anspruchsvolle Hobbyköch:innen überzeugen. Der angrenzende Essbereich, ermöglicht einen hervorragenden Ausblick auf den weitläufigen Garten.

Die vier Schlafzimmer sind individuell nutzbar – ob als Rückzugsort, Arbeitszimmer oder Gästezimmer.

Drei stilvoll ausgestattete Badezimmer stehen zur Verfügung. Besonders hervorzuheben sind die hochwertigen Mosaikfliesen in den Duschen, die jedes Bad zu einem funktionalen und doch eleganten Bereich machen.

Diese Immobilie überzeugt durch zahlreiche technische Details: Ein modernes Smart Home System mit Touch Panel, ein integriertes Soundsystem sowie elektrisch betriebene Rollläden sorgen für Wohnkomfort auf aktuellem Stand. Sicherheit bietet eine installierte Alarmanlage in Kombination mit einer Schließanlage. Die Heizung besteht aus einer Zentralheizung in Verbindung mit einer Fußbodenheizung – für angenehme Wärme zu jeder Jahreszeit.

Echtholzböden unterstreichen die gehobene Ausstattungsqualität der gesamten Immobilie. Die große Fensterfront bietet Zugang zur Terrasse und in den gepflegten Garten, in dem sich ein großzügiger Teich sowie ein Gartenhaus befinden. Eine Garage und zwei Außenstellplätze bieten komfortabel Platz für Ihre Fahrzeuge.

Das Haus liegt in einer gewachsenen Wohngegend und verbindet eine ruhige Nachbarschaft mit einer guten Anbindung an Infrastruktur und Nahversorgung. Sowohl Einkaufsmöglichkeiten, Schulen als auch Freizeit- und Sporteinrichtungen sind bequem erreichbar.

Diese Immobilie ist ein ideales Zuhause für Menschen, die Wert auf eine besondere Architektur, hochwertige Ausstattung, moderne Technik und großzügigen Wohnraum legen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen die vielen Vorzüge dieses Hauses persönlich präsentieren zu dürfen.

Codice oggetto: 22315023 - 53424 Remagen – Oberwinter

Dettagli dei servizi

- hochwertige Einbauküche
- freischwebende massive Holztreppe
- übergroße Fenster
- Kamin mit römischem Marmor
- hochwertige Mosaik Fliesen in der Dusche
- Alarmanlage
- Schließanlage
- Soundsystem
- Smart Home System mit Touch Panel
- elektr. Rollläden
- Sauna
- Echtholz Böden
- Gartenhaus
- großer Teich

Codice oggetto: 22315023 - 53424 Remagen – Oberwinter

Tutto sulla posizione

Remagen besticht durch seine harmonische Verbindung von historischer Eleganz und moderner Lebensqualität. Die Stadt am Rhein bietet eine exzellente Infrastruktur, die sowohl kulturelle Vielfalt als auch erstklassige Anbindungen an die Metropolregionen Bonn und Köln gewährleistet.

Im Stadtteil Oberwinter entfaltet sich ein besonders edles Wohnambiente, das durch seine naturnahe Lage am Rhein und die ruhige, zugleich gut angebundene Infrastruktur besticht. Hier vereinen sich Privatsphäre und Lebensqualität auf höchstem Niveau. Oberwinter bietet eine exklusive Rückzugsmöglichkeit, die dennoch den Zugang zu urbanen Highlights und kulturellen Angeboten der nahegelegenen Großstädte ermöglicht. Die harmonische Nachbarschaft und die gepflegte Umgebung schaffen ein Gefühl von Geborgenheit und Prestige.

Die unmittelbare Umgebung von Oberwinter überzeugt mit einem vielfältigen Angebot, das das luxuriöse Lebensgefühl unterstreicht. Für die kulturelle und gesellschaftliche Bereicherung sorgen nahegelegene Veranstaltungsorte wie das Willy-Brandt-Forum, das in ca. 25 Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie das Centerforum mit seinem abwechslungsreichen Unterhaltungsprogramm. Kulinarisch verwöhnt die Region mit exquisiten Restaurants und stilvollen Cafés, die in einem Umkreis von etwa 10 bis 15 Minuten zu Fuß erreichbar sind, die mit bodenständiger oder erlesener Küche und elegantem Ambiente begeistern.

Für entspannte Stunden im Grünen bleiben Sie zukünftig einfach im eigenen Garten. Und wenn doch der Sinn nach einem Ausflug steht, so starten Sie einfach direkt vor Ihrer Haustür: RheinBurgenWeg, Rheinsteig, Jakobsweg, Rotweinwanderweg. Wanderwege durch das Rheintal, Ahrtal oder Siebengebirge - es gibt viel zu entdecken.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch den Bahnhof Oberwinter, der in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar ist, garantiert eine bequeme Mobilität und unterstreicht die nachhaltige Exklusivität des Standorts.

Für den anspruchsvollen Käufer, der Wert auf ein stilvolles und kultiviertes Umfeld legt, bietet Oberwinter in Remagen eine unvergleichliche Kombination aus Ruhe, Eleganz und urbaner Nähe. Diese Lage steht für ein Leben voller Genuss, Privatsphäre und kultureller Vielfalt – ein Refugium, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Familien genießen die Vorzüge einer gepflegten Nachbarschaft und eine hervorragenden Infrastruktur, die speziell auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten ist. Die Nähe zu Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen sowie die gute Anbindung an Bahn und Bundesstraßen machen Oberwinter zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Eltern und Kinder. Die idyllische Lage mit Fernblick und die nachhaltige Modernisierung des Wohnbestands unterstreichen den exklusiven Charme dieses Stadtteils, der Ruhe und Lebensqualität in perfekter Balance vereint.

Codice oggetto: 22315023 - 53424 Remagen – Oberwinter

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.9.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 73.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Codice oggetto: 22315023 - 53424 Remagen – Oberwinter

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Fischer-Eick

Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Tel.: +49 2641 - 90 51 62 0
E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com