

Königswinter / Oelinghoven

La tua nuova casa di famiglia: modernizzata, efficiente, accogliente

Codice oggetto: 25377013



PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 165 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 404 m²

Codice oggetto: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

- 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: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25377013
Superficie netta	ca. 165 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1963
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 50 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio

Codice oggetto: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	22.12.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	122.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1963

Codice oggetto: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

La proprietà



Codice oggetto: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

La proprietà



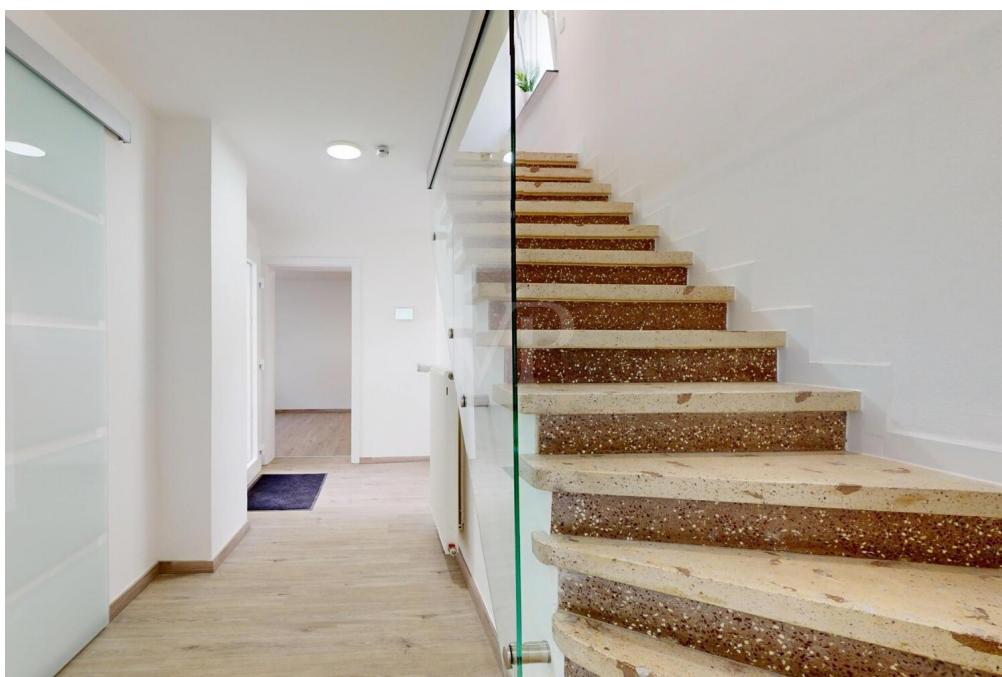
Codice oggetto: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

La proprietà



Codice oggetto: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

La proprietà



Codice oggetto: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

La proprietà



Codice oggetto: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

La proprietà



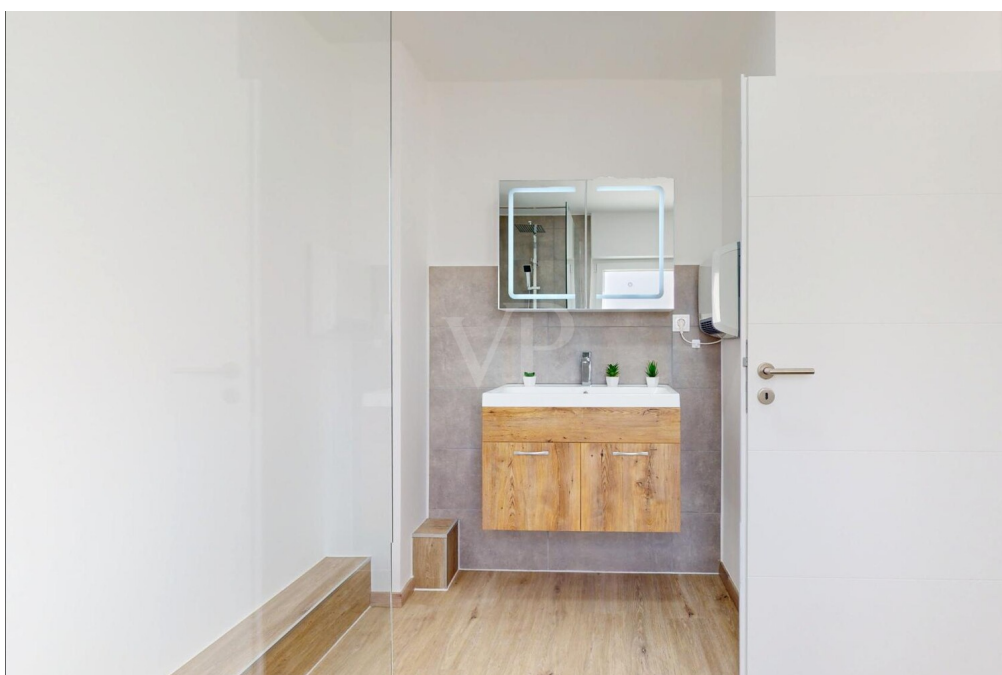
Codice oggetto: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

La proprietà



Codice oggetto: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

La proprietà



Codice oggetto: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

La proprietà



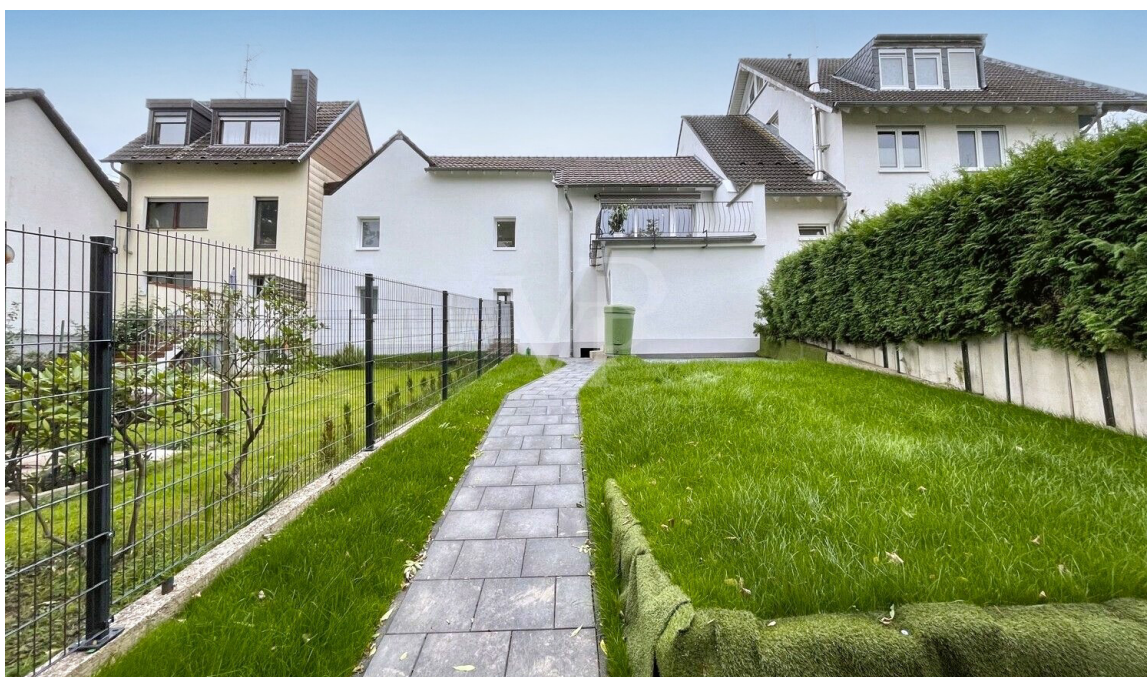
Codice oggetto: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

La proprietà



Codice oggetto: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

La proprietà



Codice oggetto: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Planimetrie



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: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Una prima impressione

Questa casa indipendente ristrutturata con cura, completata nel 2025, è più di una semplice casa: è un luogo dove la tua famiglia si sentirà subito a proprio agio. Fin dal primo momento in cui varcherai la soglia, sarai accolto da un'atmosfera luminosa e invitante. L'ampia zona giorno e pranzo, con il suo moderno pavimento in vinile effetto legno, è perfetta per serate in compagnia, allegre riunioni di famiglia o rilassanti domeniche sul divano. L'elegante cucina nuova e attrezzata, con la sua atmosfera accogliente e gli elettrodomestici moderni, ti invita a cucinare e gustare i pasti insieme. Le nuove porte interne e la disposizione armoniosa creano un'atmosfera in cui ogni stanza emana un comfort unico. Sono già state implementate ampie misure di efficienza energetica, tra cui un isolamento della facciata di 18 cm di spessore, un controsoffitto isolato all'ultimo piano e moderne finestre con doppi vetri. Il conveniente impianto di riscaldamento centralizzato a gas, installato nel 2016, e il nuovo sistema di domotica, che controlla il riscaldamento e le tapparelle, garantiscono un soggiorno confortevole tutto l'anno. Nelle calde giornate estive, potrete godervi la piacevole frescura dell'aria condizionata in alcune stanze e, grazie alle tapparelle elettriche e all'ingresso senza chiavi, la vostra vita quotidiana sarà non solo più confortevole, ma anche più sicura. I due bagni moderni, uno con doccia e uno con vasca, offrono spazio e flessibilità per tutta la famiglia. Un ripostiglio separato semplifica la routine quotidiana e crea un prezioso ordine. Al piano superiore, vi aspetta un ampio balcone con vista mozzafiato, perfetto per il primo caffè del mattino o per le miti serate estive, protetto da una tenda da sole elettrica. Il giardino è un paradiso per bambini e adulti: prato appena posato davanti e dietro la casa, un'accogliente casetta da giardino e tanto spazio per giochi, barbecue e momenti di relax all'aperto. Due posti auto esterni e una wallbox da 11 kW per la vostra auto elettrica completano l'offerta. Qui troverete non solo comfort moderni ed efficienza energetica, ma soprattutto un luogo dove si scrivono le storie di famiglia: una casa che unisce sicurezza, comfort e gioia di vivere. Non vediamo l'ora di sentirvi.

Codice oggetto: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25377013 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

Partner di contatto

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

Norbert Hausen

Kölner Straße 117b, 53840 Troisdorf

Tel.: +49 2241 - 86 61 90 8

E-Mail: troisdorf@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com