

Remagen

# Großzügiges Familienhaus mit bunten Akzenten und Raum für Ideen

*Número da propriedade: 26315008*



**PREÇO DE COMPRA: 549.000 EUR • ÁREA: ca. 189 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 568 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26315008 - 53424 Remagen**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26315008 - 53424 Remagen

## Numa vista geral

Número da propriedade	26315008	Preço de compra	549.000 EUR
Área	ca. 189 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Modernização / Reciclagem	2021
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	2000		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 26315008 - 53424 Remagen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	85.30 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	29.05.2034	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2000

Número da propriedade: 26315008 - 53424 Remagen

## O imóvel



Número da propriedade: 26315008 - 53424 Remagen

## O imóvel



Número da propriedade: 26315008 - 53424 Remagen

## O imóvel



Número da propriedade: 26315008 - 53424 Remagen

## O imóvel



Número da propriedade: 26315008 - 53424 Remagen

## O imóvel



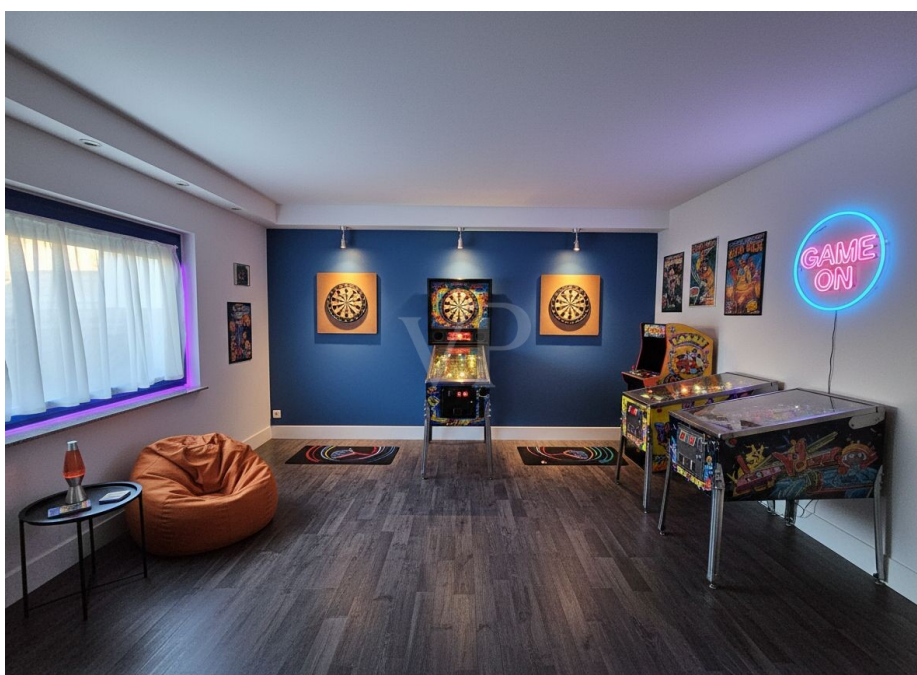
Número da propriedade: 26315008 - 53424 Remagen

## O imóvel



Número da propriedade: 26315008 - 53424 Remagen

## O imóvel



Número da propriedade: 26315008 - 53424 Remagen

## O imóvel



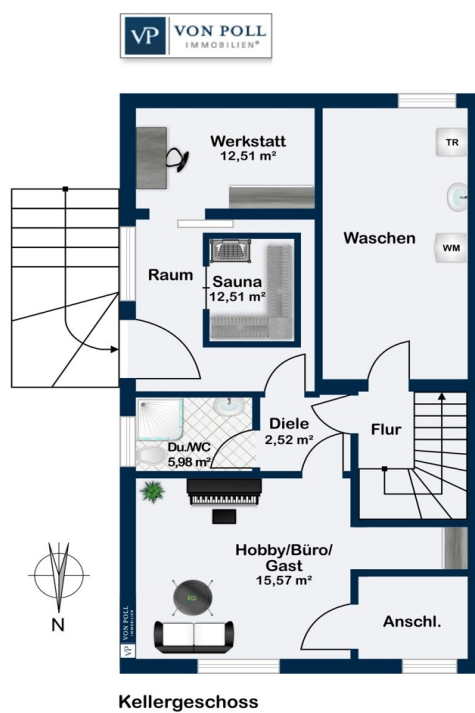
Número da propriedade: 26315008 - 53424 Remagen

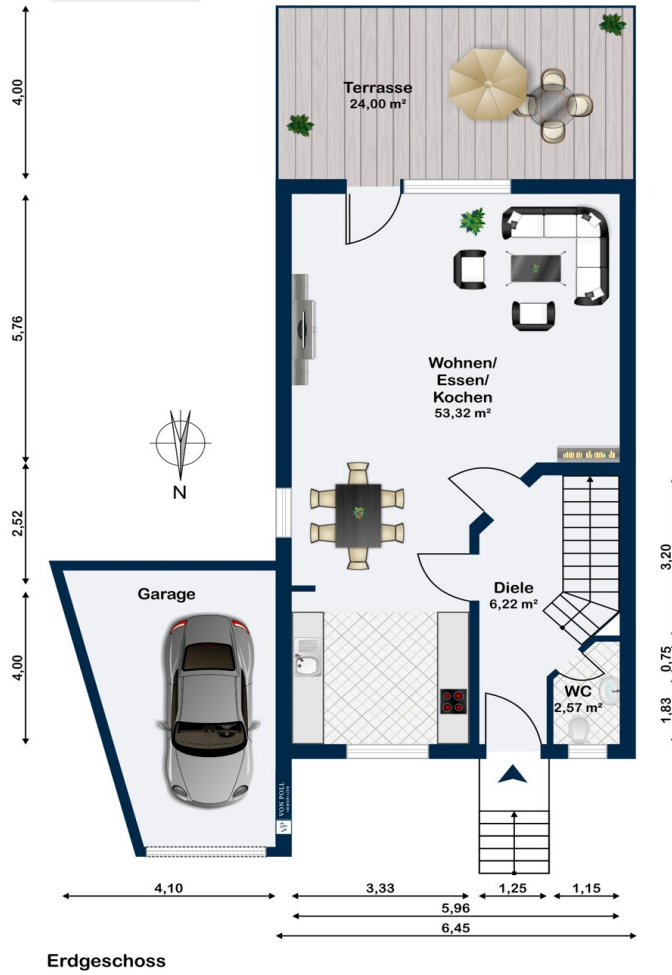
## O imóvel



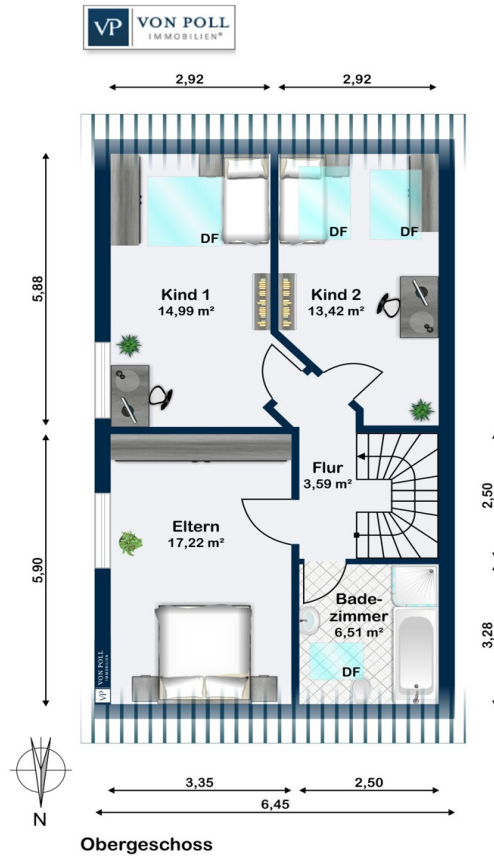
Número da propriedade: 26315008 - 53424 Remagen

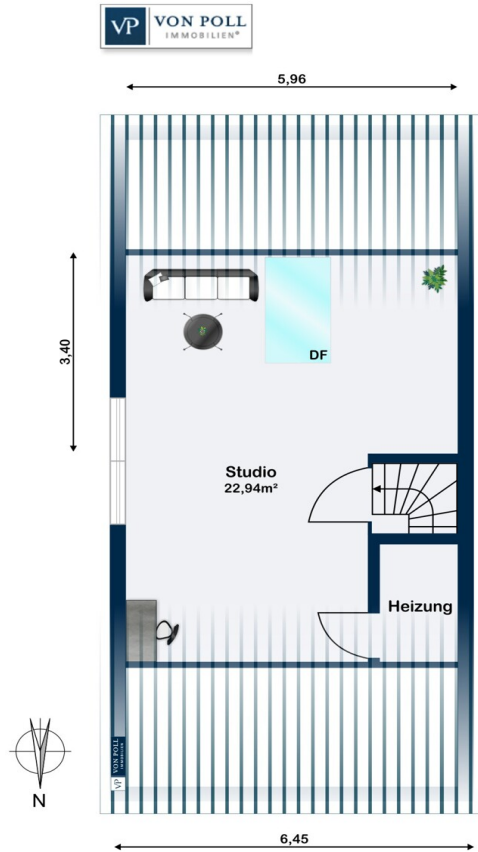
## Plantas dos pisos





Erdgeschoss





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26315008 - 53424 Remagen**

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte und massiv gebaute Doppelhaushälfte bietet mit einer Wohnfläche von etwa 189 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von rund 568 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Tierliebhaber und alle, die großzügigen Wohnraum schätzen. Die Immobilie wurde im Jahr 2000 erbaut, befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2021 modernisiert – unter anderem mit einer neuen, effizienten Gasheizung. Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Temperaturen und zeitgemäßen Wohnkomfort im gesamten Haus.

Das Haus umfasst insgesamt sechs Zimmer, davon fünf Schlafzimmer, was vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung bietet – sei es als Rückzugsort für die Familie, als Arbeitszimmer für Homeoffice, Gästezimmer oder kreative Freiräume. Zwei Badezimmer bieten ausreichend Komfort, auch für größere Haushalte. Die Ausstattung ist in einem guten, gepflegten Zustand und entspricht einer soliden, zeitgemäßen Bauweise sowie einer soliden Ausstattungsqualität.

Das ausgebaute Untergeschoss sowie das ausgebaute Dachgeschoss erweitern die Nutzungsmöglichkeiten beträchtlich. Eine separate Einliegerwohnung ist möglich, was Flexibilität für große Familien, Gäste oder die Vermietung schafft. Neben dem sehr funktionalen Grundriss mit viel Platz für individuelle Bedürfnisse überzeugt die Immobilie auch durch zahlreiche praktische Zusatzräume: Im Keller gibt es eine Werkstatt sowie großzügige Flächen, die sich hervorragend für Hobbys oder zur Aufbewahrung eignen.

Ein außergewöhnliches Highlight ist die Sauna mit direktem Zugang in den Garten, die Ihnen besondere Entspannungsmomente im eigenen Zuhause ermöglicht. Der Garten ist sorgfältig angelegt und bietet verschiedene Sitzbereiche, eine Gartenlaube sowie einen Fischteich. Von hier aus genießen Sie den Blick über die angrenzenden Felder – ein besonderes Erlebnis in jeder Jahreszeit.

Für Fahrzeuge stehen sowohl eine Garage als auch ein zusätzlicher Stellplatz zur Verfügung, sodass auch mehrere Autos komfortabel untergebracht werden können. Die farbenfrohen, blauen Fenster setzen geschmackvolle Akzente in der Architektur und verleihen dem Haus einen individuellen Charakter.

Mit dieser Doppelhaushälfte erwerben Sie ein sehr gepflegtes, modernisiertes Haus, das sich optimal für vielfältige Lebensentwürfe eignet. Die ausgewogene Grundrissgestaltung schafft Platz für alle: Kinder, Tiere, Homeoffice und Gäste finden ihren Raum und können sich individuell entfalten. Wenn Sie eine Immobilie suchen, die durch ihre Größe, vielseitige

**Möglichkeiten und den guten Pflegezustand überzeugt, bietet dieses Haus beste Voraussetzungen. Vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie.**

**Número da propriedade: 26315008 - 53424 Remagen**

## **Detalhes do equipamento**

- **Massive Doppelhaushälfte**
- **Ausgebautes Unter- und Dachgeschoss**
- **Einliegerwohnung möglich**
- **Sehr schön angelegter Garten, mit schönen Sitzbereichen, Gartenlaube, Fischteich und Blick über die Felder.**
- **Garage und Stellplatz**
- **Neue Gasheizung (2021)**
- **Sehr gute Grundrissgestaltung = viel Platz für alle: Kinder, Tiere, Homeoffice und Gäste**
- **Gute Ausstattung**
- **Sehr gepflegt**
- **Farbefrohe, blaue Fenster**
- **Sauna mit Zugang in den Garten**
- **Werkstatt und viel Platz für Hobby im Keller**

**Número da propriedade: 26315008 - 53424 Remagen**

## **Tudo sobre a localização**

**Remagen Oedingen gilt als die Aussichtsplattform von Remagen. Hier oben haben Sie immer herrlich frische Luft und einen sensationellen Blick bis ins Siebengebirge.**

**Darüber hinaus besticht Remagen mit einer ausgewogenen Mischung aus ländlicher Idylle und urbaner Infrastruktur, die Familien ein sicheres und harmonisches Lebensumfeld bietet. Die Stadt zeichnet sich durch eine stabile Bevölkerungsentwicklung und eine moderate Dichte aus, die Raum für vielfältige Wohnformen und eine lebendige Gemeinschaft schafft. Die naturnahe Lage inmitten von Streuobstwiesen, Feldern, die Nähe zum Rhein und die gute Anbindung an umliegende Zentren unterstreichen den hohen Freizeit- und Erholungswert, der das tägliche Leben bereichert und Familien eine ausgewogene Work-Life-Balance ermöglicht.**

**Der Stadtteil Oedingen präsentiert sich als besonders familienfreundlicher und lebendiger Ort mit einem starken Gemeinschaftsgefühl. Hier verbinden sich Ruhe und Sicherheit mit einer einladenden Nachbarschaft, die von einer ausgewogenen Altersstruktur geprägt ist. Die Nähe zu naturnahen Erholungsflächen und Spielplätzen schafft ideale Voraussetzungen für Kinder, sich frei und sicher zu entfalten. Die überschaubare Größe des Ortes fördert den persönlichen Austausch und ein vertrauensvolles Miteinander, das gerade für Familien von unschätzbarem Wert ist.**

**In unmittelbarer Nähe finden Familien ein umfassendes Angebot an Bildungseinrichtungen, das von der städtischen Kindertagesstätte, bis zu mehreren Grund- und weiterführenden Schulen reicht. Diese Vielfalt ermöglicht eine individuelle Förderung der Kinder in einem anregenden und sicheren Umfeld.**

**Für die gesundheitliche Versorgung stehen verschiedene Fachärzte und Apotheken zur Verfügung, darunter Kinder- und Hausärzte, die eine vertrauensvolle Betreuung gewährleisten.**

**Die Freizeitgestaltung wird durch zahlreiche Spielplätze, Sportanlagen und nahegelegene Parks bereichert, die alle in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind und Raum für Bewegung und gemeinsames Erleben bieten.**

**Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in nur fünf bis sieben Minuten Fußweg sichergestellt, was eine flexible Mobilität für alle Familienmitglieder garantiert.**

**Diese harmonische Verbindung aus sicherer Wohnlage, umfassender Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Oedingen in Remagen zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine liebevolle Gemeinschaft und eine zukunftsorientierte Lebensqualität legen.**

**Número da propriedade: 26315008 - 53424 Remagen**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26315008 - 53424 Remagen**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Claudia Fischer-Eick**

---

**Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

**Tel.: +49 2641 - 90 51 62 0**

**E-Mail: [bad.neuenahr@von-poll.com](mailto:bad.neuenahr@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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