

Königswinter / Oelinghoven

## Ihr neues Familienzuhause – modernisiert, effizient, einladend

*Número da propriedade: 25377021*



**PREÇO DO ALUGUEL: 1.873 EUR • ÁREA: ca. 165 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 404 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25377021 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

-  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: 25377021 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Numa vista geral

Número da propriedade	25377021
Área	ca. 165 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	30.12.2025
Quartos	6
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1963
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 60 EUR (Arrendar)

Preço do aluguel	1.873 EUR
Custos adicionais	525 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 50 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Varanda

Número da propriedade: 25377021 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	122.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	22.12.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1963

Número da propriedade: 25377021 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## O imóvel



Número da propriedade: 25377021 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## O imóvel



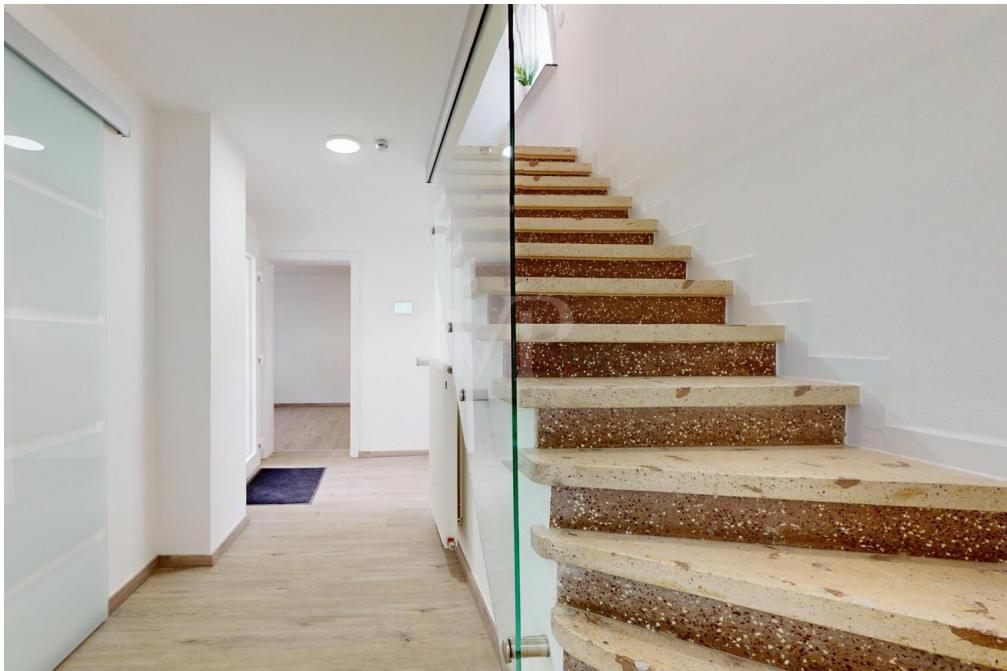
Número da propriedade: 25377021 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## O imóvel



Número da propriedade: 25377021 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## O imóvel



Número da propriedade: 25377021 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## O imóvel



Número da propriedade: 25377021 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## O imóvel



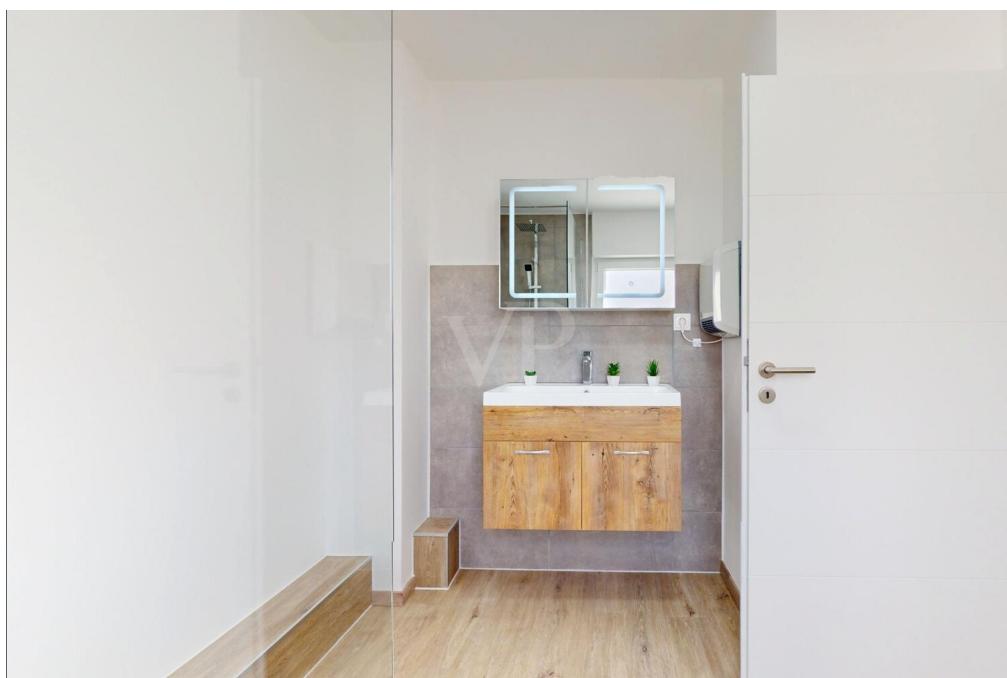
Número da propriedade: 25377021 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## O imóvel



Número da propriedade: 25377021 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## O imóvel



Número da propriedade: 25377021 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## O imóvel



Número da propriedade: 25377021 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## O imóvel



Número da propriedade: 25377021 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## O imóvel



Número da propriedade: 25377021 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Plantas dos pisos



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: 25377021 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Uma primeira impressão

Dieses 2025 liebevoll sanierte Einfamilienhaus ist mehr als nur ein Zuhause – es ist ein Ort, an dem sich Ihre Familie sofort wohlfühlen wird. Schon beim Öffnen der Tür empfängt Sie ein helles, einladendes Ambiente. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit seinem modernen Vinylboden in warmer Holzoptik wirkt wie geschaffen für gemeinsame Abende, fröhliche Familienfeiern oder entspannte Sonntage auf dem Sofa. Die stilvolle, neue Einbauküche lädt mit ihrer warmen Ausstrahlung und modernen Ausstattung zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Neue Innen türen und die harmonische Raum aufteilung schaffen eine Atmosphäre, in der jeder Raum seine eigene Behaglichkeit entfaltet.

Mit einer 18 cm starken Fassadendämmung, einer gedämmten obersten Geschossdecke und modernen Fenstern mit Isolierverglasung wurden bereits umfassende energetische Maßnahmen durchgeführt. Die sparsame Gaszentralheizung aus 2016 und das neue intelligente Smart-Home-System, das Heizung und Rollläden steuert, sorgen für komfortables Wohnen im ganzen Jahr. An heißen Sommertagen genießen Sie die angenehme Kühle einer Klimaanlage in ausgewählten Räumen, und dank elektrischer Rollläden und schlüssellosem Zugang wird Ihr Alltag nicht nur komfortabler, sondern auch sicherer.

Die beiden modern gestalteten Bäder – eines mit Dusche, eines mit Badewanne – bieten Platz und Flexibilität für die ganze Familie. Ein separater Hauswirtschaftsraum erleichtert die täglichen Abläufe und schafft wertvolle Ordnung. Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiger Balkon mit traumhafter Aussicht, perfekt für den ersten Kaffee am Morgen oder laue Sommerabende, geschützt durch eine elektrische Markise.

Der Garten ist ein Paradies für Kinder und Erwachsene gleichermaßen: neu verlegter Rollrasen vor und hinter dem Haus, ein gemütliches Gartenhaus und genug Raum für Spiele, Grillabende und entspannte Stunden im Grünen. Zwei Außenstellplätze und eine 11-kW-Wallbox für Ihr E-Auto machen das Angebot komplett.

Hier finden Sie nicht nur moderne Ausstattung und Energieeffizienz, sondern vor allem einen Ort, an dem Familiengeschichten geschrieben werden – ein Zuhause, das Geborgenheit, Komfort und Lebensfreude in sich vereint.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Número da propriedade: 25377021 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25377021 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25377021 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 122.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25377021 - 53639 Königswinter / Oelinghoven

## Pessoa de contacto

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

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)

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

---

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