

## Modernisiertes Einfamilienhaus mit idyllischem Garten in ruhiger Höhenlage von Remagen-Oberwinter

Objekt: 2008 • 53424 Remagen  
549.000,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr	2008
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	53424
Ort	Remagen
Wohnfläche	ca. 153 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 824 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	1
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenanzahl	1
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	3 Freiplätze 1 Garage
Terrasse	Ja
Baujahr	1960
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	212,77 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	16.10.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1960
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Kaufpreis	549.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

## Beschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus wurde im Jahr 1960 in Massivbauweise errichtet und befindet sich auf einem 824 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit liebevoll angelegtem Garten. Die Immobilie besticht durch ihre einladende und lichtverwöhnte Bauweise. Auf dem Grundstück haben Sie die Möglichkeit, bis zu 4 PKW oder sogar ein Wohnmobil abzustellen. Darüber hinaus findet ein PKW Platz in der Garage, von welcher Sie komfortabel auf direktem Weg das Haus betreten können. Der Zutritt in das modernisierte Einfamilienhaus erfolgt durch einen kleinen Hauseingangsbereich. Von dort gelangen Sie zu den Räumlichkeiten im Erdgeschoss und im Untergeschoss. Den Eintritt in das Erdgeschoss bildet in eine geräumige Diele. Angrenzend finden Sie neben einer Garderobe die Küche sowie das offene Wohn- und Esszimmer inklusive modernem Kamin, besonders im Winter sind hier gemütliche Stunden garantiert. Von dort haben Sie einen direkten Zugang zu der gartenseitigen, überdachten Terrasse hinter dem Haus. Des Weiteren befinden sich auf dieser Ebene ein Schlafzimmer und ein Tageslichtbad mit Duschwanne. Über die Treppe gelangen Sie in das ausgebaute Dachgeschoss, welches eine Empore sowie ein weiteres Zimmer zur individuellen Nutzung aufweist, ebenso wie ein WC. Das durch die leichte Hanglage teilweise ebenerdige Untergeschoss beherbergt straßenseitig ein weiteres Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Tageslicht und Dusche. Im Hangbereich des Untergeschosses befinden sich zwei größere Kellerräume und ein Heizungsraum. Über die Kellerräume erreichen Sie die geräumige Garage, in der sich auch diverse Gartenutensilien verstauen lassen. Weitere Staufläche bietet das sich in einem guten Zustand befindliche Gartenhaus, welches dezent im hinteren Gartenbereich zu finden ist.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhig gelegenen Höhenlage von Oberwinter, einem Ortsteil der Stadt Remagen. Im Umkreis von nur 1 Kilometer finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, eine Bank, zwei Kindergärten sowie eine Grundschule. Die ebenfalls sehr nahe gelegene Rheinpromenade lockt mit abwechslungsreicher Gastronomie und einem Bootshafen. Seine Freizeit kann man in verschiedenen sportlichen oder karnevalistischen Vereinen verbringen. Über den nahegelegenen Wald ist das Naturschutzgebiet Rodderberg mit Blick auf Rhein und Siebengebirge fußläufig erreichbar. Im Hauptort Remagen befinden sich des Weiteren ein Nahversorgungszentrum, Discounter sowie ein Baumarkt. Dort gibt es unter anderem auch eine Integrierte Gesamtschule sowie eine Fachhochschule, den RheinAhrCampus. In den Nachbarortschaften lohnt sich ein Besuch des Freizeitbades in Remagen oder des Wald- und Wildparks sowie des überregional bekannten Arp Museums in Rolandseck. Der Bahnhof Oberwinter befindet sich in ca. 2 Kilometer Entfernung zur Immobilie. Hierüber ist man mit einigen Regionalbahnen, aber auch dem Fernverkehr schnell in Köln, Bonn oder Koblenz.

Oberwinter ist über die B9 direkt an die Richtungen Bonn und Koblenz angeschlossen. Die Autobahn A61 befindet sich in ca. 15 km Entfernung, den Anschluss zur A565 erreichen Sie in etwa 17 km.

## Ausstattung

Die Bodenbeläge, Treppen und Wandverkleidungen wurden zwischen 1996 und 2000 fortlaufend erneuert bzw. neu erstellt. Neben zeitlosen und modernen Granitfliesen ist warmes Eichenparkett vorzufinden. In dem genannten Zeitraum wurden auch die Bäder und das Gäste-WC inklusive aller Leitungen vollumfassend saniert. Im Zuge der Dachsanierung wurde zusätzlich Dachdämmung angebracht. Die Zentralheizung wurde 2009 durch eine Gasheizung ersetzt. Die Heizkörper wurden während der Wohnraumrenovierung teilweise erneuert. Zusätzlich wird die Beheizung durch den modernen Kaminofen im Wohn- und Esszimmer unterstützt. Dieser stammt aus dem Jahr 2006. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Durchlauferhitzer. Das Dach wurde im Jahr 2010 komplett neu gedeckt. Die Regenrinnen wurden etwa zum selben Zeitpunkt saniert. Die Fenster des Hauses inklusive der Dachflächenfenster im DG stammen aus den Jahren 1996 bis 1999. Die Fenster im EG und im UG sind mit robusten älteren Holzrollläden ausgestattet, die größtenteils elektrisch betrieben werden. Die sieben Fenster im DG sind allesamt mit Velux-Außenrolläden ausgestattet, die elektrisch betrieben werden. Der Garten verfügt über einen Bestand an großen Rhododendren und Azaleen und ist vor allem im Sommer durch Gehölze optisch so gut wie vollständig von den Nachbargrundstücken abgeschirmt. Das Grundstück ist komplett eingefriedet, im Gartenbereich mit Maschendrahtzaun und ansonsten mit Mauer/Sichtschutzwand sowie straßenseitig mit drei relativ neuen doppelflügeligen Toren aus den Jahren 2012 und 2019.

## Sonstige Angaben

Eine 360-Grad-Tour zur virtuellen Besichtigung vorab finden Sie direkt unter <https://tour.ogulo.com/RkBz>

Für weitere Fragen rund um die Immobilie lassen Sie uns wie gewohnt Ihre Anfrage zukommen.

Hinweis zur Maklerprovision: Die Provision für den Käufer beträgt 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. Zusätzlich wurde mit dem Verkäufer ein Maklervertrag mit einer Provision von 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. geschlossen.

## Impressionen



Wohn- & Esszimmer Richtung Garten





# KLIMEK IMMOBILIEN







# KLIMEK IMMOBILIEN





Wohn- & Esszimmer Richtung Straße



Wohn- & Esszimmer Richtung Straße



# KLIMEK IMMOBILIEN



Küche



Küche



Schlafzimmer im Erdgeschoss



Badezimmer im Erdgeschoss



Eingangsbereich



Diele mit Aufgang zum Dachgeschoss



Treppenaufgang zum Dachgeschoss



Empore im Dachgeschoss



# KLIMEK IMMOBILIEN



Zimmer im Dachgeschoss



WC im Dachgeschoss

Klimek Immobilien GmbH  
Alte Straße 34  
53424 Remagen

Tel.: 02642-9935656  
Fax: 02642-9935657

info@klimek-immo.de  
www.klimek-immo.de



Treppe zum Untergeschoss



Schlafzimmer im Untergeschoss



# KLIMEK IMMOBILIEN



Bad mit Dusche im Untergeschoss



Bad mit Dusche im Untergeschoss

Klimek Immobilien GmbH  
Alte Straße 34  
53424 Remagen

Tel.: 02642-9935656  
Fax: 02642-9935657

info@klimek-immo.de  
www.klimek-immo.de



Kellerraum



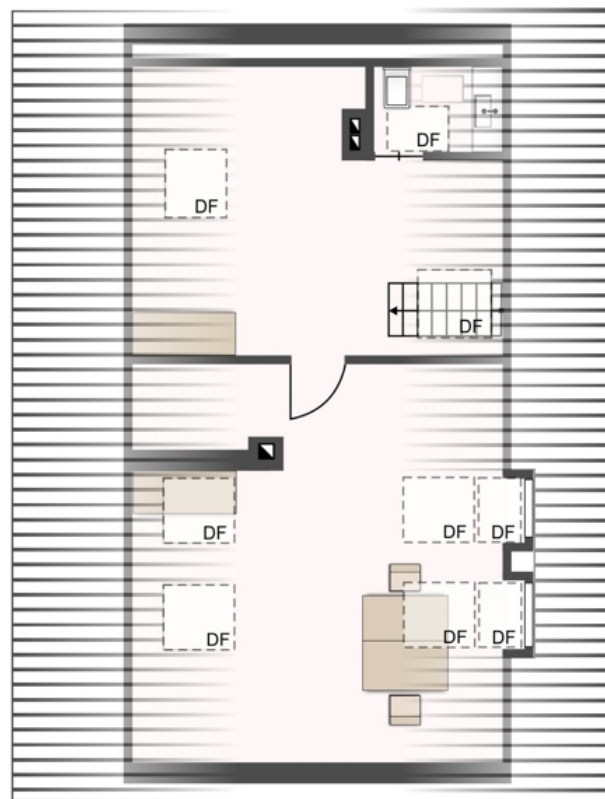
Garage



## Grundriss



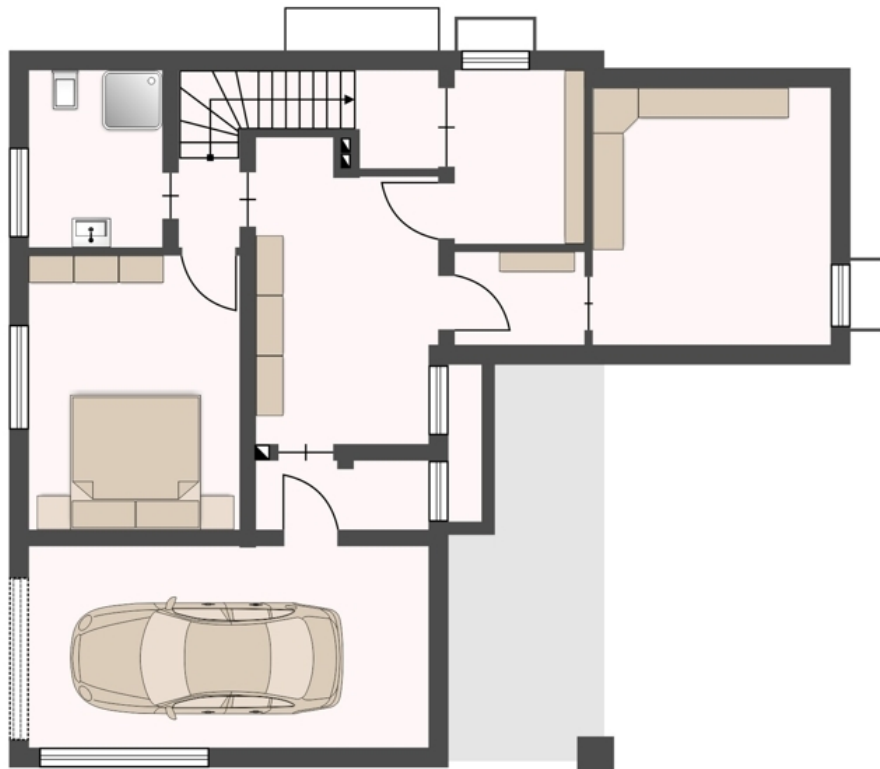
Erdgeschoss



Dachgeschoss



# KLIMEK IMMOBILIEN



Kellergeschoss



# KLIMEK IMMOBILIEN

## Ihr Ansprechpartner

Herr Stefan Klimek  
Klimek Immobilien GmbH  
Alte Straße 34  
53424 Remagen

Telefon: 02642-9935656

Fax: 02642-9935657

E-Mail: [s.klimek@klimek-immo.de](mailto:s.klimek@klimek-immo.de)

Web: [www.klimek-immo.de](http://www.klimek-immo.de)