

Geräumige 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit großer Terrasse und traumhaftem Ausblick

Objekt: 2049 • 53424 Remagen
499.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	2049
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	53424
Ort	Remagen
Etage	EG
Wohnfläche	ca. 120 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Tiefgaragenstellplatz
Terrasse	Ja
Baujahr	2016
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	50 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	25.06.2026
Baujahr lt. Energieausweis	2016
wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieeffizienzklasse	A
Kaufpreis	499.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
Hausgeld	479,53 €

Beschreibung

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 2016 erbauten Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und ist nach Kauf sofort verfügbar. Die Eigentümergemeinschaft besteht insgesamt aus 2 Mehrfamilienhäusern mit jeweils 6 Wohnungen sowie der gemeinschaftlichen Tiefgarage. Die Wohnungsgröße beläuft sich auf ca. 120 m². Über den Eingang und die zentrale, wie geräumige Diele gelangt man direkt in alle wesentlichen Räume. Lediglich die Küche und der Hauswirtschaftsraum befinden sich dezentral. Zur Rheinseite liegt u.a. das große Wohnzimmer mit knapp 40 m². Von hier aus begehen Sie die beiden nord-östlich wie nord-westlich ausgerichteten Terrassen. Durch die Ausrichtung der Terrassen können Sie vormittags wie nachmittags immer einen Sonnen- oder Schattenplatz finden. Ebenfalls abgehend vom Wohnzimmer erreichen Sie die Küche, welche mit ihrer vorhandenen Einbauküche zur Kaufsache dazugehört. Im Anschluss an die Küche befindet sich der Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für z.B. die Waschmaschine. Ebenfalls rheinseitig liegt das geräumige Schlafzimmer mit knapp 20 m². Auch von diesem Raum betreten Sie eine der beiden Terrassen. Neben dem Schlafzimmer befindet sich das Badezimmer. Direkt am Eingang der Wohnung befinden sich die weiteren Räume der Wohnung: WC, Abstellraum sowie das 3. Zimmer, welches flexibel als Kinder-, Gästezimmer oder Büro genutzt werden kann. Über eine Zufahrt rechts vom Haus befahren Sie die Tiefgarage mit Ihrem eigenen Stellplatz. Gegenüber dem Stellplatz rundet ein eigener Abstellraum das Angebot ab. Ein weiterer Stellplatz befindet sich direkt vor dem Haus und bietet somit insgesamt die Möglichkeit 2 Fahrzeuge abzustellen.

Das Hausgeld von derzeit 479,53 € umfasst neben den üblichen umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten u.a. einen umfangreichen Hausmeisterservice sowie auch die Beheizung und Warmwasseraufbereitung. Im Hausgeld nicht integrierten Nebenkosten wie z.B. die Grundsteuer, Strom und Telefon/Internet belaufen sich auf ca. 150 €/Monat

Lage

Die Wohnung befindet sich mit Blick auf Erpel, die Erpeler Ley und das Siebengebirge in erster Rheinlage der Kernstadt von Remagen. Remagen ist über die B9 direkt an die Richtungen Bonn und Koblenz angeschlossen. Die nächst gelegene Autobahn A61 befindet sich in ca. 10 km Entfernung. Hierüber ist man ebenfalls in die Richtungen Bonn, Köln und Koblenz gut angebunden. Der Bahnhof Remagen ist in ca. 500 Metern fußläufig zugänglich zu erreichen. Hierüber ist man mit einigen Regionalbahnen, aber auch dem Fernverkehr schnell in Köln, Bonn oder Koblenz. In Remagen befinden sich beispielsweise ein Nahversorgungszentrum, ein weiterer Discounter oder auch ein Baumarkt. Viele Einzelhändler und Gastronomiebetriebe bieten in der nur ca. 300 Meter entfernten Fußgängerzone ein sehr breites und attraktives Angebot. Die ebenfalls sehr nahe

gelegene Rheinpromenade lockt mit abwechslungsreicher Gastronomie. Neben einigen Kindergärten und Spielplätzen bietet Remagen eine Grundschule sowie eine integrierte Gesamtschule. Seine Freizeit kann man in zahlreichen sportlichen oder karnevalistischen Vereinen verbringen. Darüber hinaus verfügt Remagen über ein Freizeitbad.

Ausstattung

Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung und Fliesen in Holzoptik ausgestattet. Somit kann die Wärme im Boden bestmöglich gespeichert werden. Betrieben wird die energieeffiziente Heizungsanlage mit einer Gasheizung mit Kraft-Wärme-Kopplung. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche, einer Badewanne, dem Waschbecken, einem Handtuchheizkörper und einem WC ausgestattet. Die Wände sind modern, hell und halbhoch gefliest. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage. Durch große und bodentiefe Fensterflächen gelangt viel Licht in die Wohnung. Die Fenster sind dreifach verglast und in weißen Kunststoffrahmen gefasst. Durch die Nähe zur Bahn wurden spezielle Schallschutzfenster verbaut. Die Rollläden sind elektrisch betrieben, ein Glasfaseranschluss liegt bereits im Haus, nur noch nicht in der Wohnung. Darüber hinaus ist die Wohnung mit einer automatischen Be- und Entlüftungsanlage ausgestattet. Insbesondere durch die Nähe zur Bahn macht sich dies in mehrfacher Sicht positiv bemerkbar.

Die Wohnanlage samt Tiefgarage ist seit dem Bau nicht von einem Hochwasser betroffen gewesen. Die Wohnung selbst liegt ca. 1 Meter über der höchsten Hochwassermarken von 1993.

Sonstige Angaben

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

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



Terrasse



Terrasse



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



3. Zimmer



3. Zimmer



Küche



Küche



Bad



Bad



WC



WC



Diele



Hauswirtschaft



Außenansicht



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

Web: www.klimek-immo.de