KLIMEK IMMOBILIEN

Modernisierte 4-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse im Zentrum von Remagen

Objekt: 2050 • 53424 Remagen
249.000,00 €



Klimek Immobilien GmbH
Alte Straße 34
53424 Remagen

Tel.: 02642-9935656
Fax: 02642-9935657

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

KLIMEK IMMOBILIEN

Daten im Überblick

ImmoNr	2050
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	53424
Ort	Remagen
Etage	1
Wohnfläche	ca. 87 m^2
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung
Etagenzahl	1
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Baujahr	1980
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	111 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	02.09.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1980
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Kaufpreis	249.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
Hausgeld	310,00 €

Klimek Immobilien GmbH
Alte Straße 34
53424 Remagen

Tel.: 02642-9935656
Fax: 02642-9935657

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

KLIMEK IMMOBILIEN

Beschreibung

Diese modernisierte 4-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 87 m^2 Wohnfläche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und großzügige Außenflächen. Sie befindet sich in einem 1980 erbauten Wohn- und Geschäftshaus mit vier Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit.

Die zentrale Diele erschließt sämtliche Räume und geht offen in den Küchenbereich über. Zur Fußgängerzone liegen zwei großzügige, helle Zimmer, die sich ideal als Wohn- und Schlafzimmer eignen. Große Fensterflächen verleihen diesen Räumen eine freundliche Atmosphäre.

Zwei weitere, kleinere Zimmer befinden sich auf der straßenabgewandten Seite und lassen sich je nach Bedarf als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Von beiden Räumen besteht Zugang zum nördlich ausgerichteten Balkon und zur angrenzenden, geräumigen Dachterrasse. Dieser großzügige Außenbereich erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet viel Platz zum Entspannen. Ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das Raumangebot. Zusätzlichen Stauraum bietet ein der Wohnung zugeordneter Kellerverschlag.

Das monatliche Hausgeld beträgt ab 01.01.2027 310,00 € und beinhaltet neben den üblichen umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten einen umfangreichen Hausmeisterservice sowie einen Beitrag zur Erhaltungsrücklage von ca. 67,00 €. Die Kosten für Grundsteuer, Heizung und Strom sind nicht im Hausgeld enthalten und fallen zusätzlich an.

Lage

Die Wohnung befindet sich zentral gelegen am Beginn der Fußgängerzone 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. 200 Metern fußläufig zügig 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 direkt angrenzenden 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.

Klimek Immobilien GmbH
Alte Straße 34
53424 Remagen

Tel.: 02642-9935656
Fax: 02642-9935657

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

KLIMEK IMMOBILIEN

Ausstattung

Die Wohnung wurde vor etwa fünf Jahren umfangreich modernisiert. Dabei wurden ein robuster Linoleumboden in grauer Steinoptik inklusive Trittschalldämmung verlegt, die Wohnungseingangstür durch eine Ausführung mit erhöhtem Schallschutz ersetzt und die Innentüren erneuert. Die hellen Wandflächen und der einheitlich gestaltete Boden verleihen den Wohnräumen ein freundliches, zeitgemäßes Erscheinungsbild.

Im Zuge der Modernisierung wurden auch das Badezimmer und das Gäste-WC erneuert. Durch eine Anpassung der Raumaufteilung konnte das Badezimmer vergrößert werden. Es verfügt über eine bodengleiche Dusche sowie einen Waschtisch mit Unterschrank, einen Spiegelschrank und ein WC. Ein hoher Badheizkörper ergänzt die Ausstattung. Oberlichter sorgen für einen ergänzenden Tageslichteinfall in die innenliegenden Sanitärräume. Waschmaschinenanschlüsse befinden sich sowohl im Badezimmer als auch in der Küche.

Die vorhandene Einbauküche kombiniert schlichte graue Fronten mit Arbeitsflächen und Rückwandelementen in Holzoptik. Ober- und Unterschränke bieten Stauraum; eine angesetzte Theke ergänzt die Arbeitsfläche. Zur Ausstattung gehören neben dem Kochfeld, jeweils ein erhöht eingebauter Backofen sowie eine Mikrowelle, eine Spülmaschine und eine integrierte Kühl-Gefrierkombination. Die Küche ist mit Markengeräten ausgestattet und wurde bisher kaum benutzt.

Zahlreiche Fenster und Balkontüren sorgen für einen guten Tageslichteinfall. Die zweifach verglasten Holzfenster stammen aus dem Baujahr und sind mit Rollläden ausgestattet. Balkon und angrenzende Dachterrasse erweitern die Nutzungsmöglichkeiten im Freien.

Die Beheizung erfolgt über eine eigene Gasetagenheizung, die Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer. Auch am Gemeinschaftseigentum wurden in den vergangenen Jahren Modernisierungen vorgenommen. Dazu gehören die Erneuerung der Hauseingangstür und die Dämmung der Decke des Müllraums im Erdgeschoss.

Klimek Immobilien GmbH
Alte Straße 34
53424 Remagen

Tel.: 02642-9935656
Fax: 02642-9935657

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

KLIMEK IMMOBILIEN

Sonstige Angaben

Eine 360-Grad-Tour zur virtuellen Besichtigung der Wohnung finden Sie direkt unter https://tour.ogulo.com/g33x

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.

Klimek Immobilien GmbH
Alte Straße 34
53424 Remagen

Tel.: 02642-9935656
Fax: 02642-9935657

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

KLIMEK IMMOBILIEN

Impressionen



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Klimek Immobilien GmbH
Alte Straße 34
53424 Remagen

Tel.: 02642-9935656
Fax: 02642-9935657

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

KLIMEK IMMOBILIEN



3. Zimmer



4. Zimmer

Klimek Immobilien GmbH
Alte Straße 34
53424 Remagen

Tel.: 02642-9935656
Fax: 02642-9935657

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

KLIMEK IMMOBILIEN



Küche



Küche

Klimek Immobilien GmbH
Alte Straße 34
53424 Remagen

Tel.: 02642-9935656
Fax: 02642-9935657

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

KLIMEK IMMOBILIEN



Küche



Bad

Klimek Immobilien GmbH
Alte Straße 34
53424 Remagen

Tel.: 02642-9935656
Fax: 02642-9935657

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

KLIMEK IMMOBILIEN



Bad



Gäste WC

Klimek Immobilien GmbH
Alte Straße 34
53424 Remagen

Tel.: 02642-9935656
Fax: 02642-9935657

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

KLIMEK IMMOBILIEN



Terrasse

Klimek Immobilien GmbH
Alte Straße 34
53424 Remagen

Tel.: 02642-9935656
Fax: 02642-9935657

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

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
Web: www.klimek-immo.de