KLIMEK IMMOBILIEN

Attraktive 4-Zimmer-Wohnung in zentrumsnaher, ruhiger Wohnlage von Remagen

Objekt: 2055 • 53424 Remagen
299.000,00 €



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	2055
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	53424
Ort	Remagen
Etage	HP
Wohnfläche	ca. 112 m^2
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz
Balkon	Ja
Baujahr	1983
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	129 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	19.06.2026
Baujahr lt. Energieausweis	1983
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Kaufpreis	299.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
Hausgeld	592,50 €

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 großzügige Eigentumswohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Baujahr 1983, bestehend aus insgesamt 32 Einheiten, verteilt auf mehrere Hauseingänge. Die angebotene Wohnung liegt im Hochparterre eines Hauses mit nur acht Parteien und bietet damit eine angenehme, überschaubare Nachbarschaft.

Mit einer Wohnfläche von ca. 112 m^2 überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein großzügiges Wohngefühl. Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, ergänzt durch eine geräumige Diele, die nahtlos in den offenen Wohnbereich übergeht und als zentrales Verbindungselement der Wohnung dient.

Besonders hervorzuheben ist der helle Wohn- und Essbereich: Die ursprünglich vorhandene Trennung zwischen Küche und Esszimmer wurde geöffnet.
Bei Bedarf kann diese Verbindung jedoch wieder geschlossen werden, sodass sich das Esszimmer flexibel auch als Kinder-, Gästezimmer oder Büro nutzen lässt.

Die Wohnung verfügt über zwei innenliegende Badezimmer. Eines ist direkt von der Diele aus zugänglich, während das zweite Bad en suite an das Hauptschlafzimmer angeschlossen ist und somit zusätzlichen Komfort bietet.

Ein weiteres Highlight sind die beiden Balkone mit unterschiedlicher Ausrichtung: Während der südöstlich gelegene Balkon ideale Bedingungen für sonnige Morgenstunden bietet, lädt der nordwestlich ausgerichtete Balkon dazu ein, die Abendsonne zu genießen.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie einen Tiefgaragenstellplatz, die beide bereits im Kaufpreis enthalten sind. Die Wohnung ist derzeit noch möbliert; einzelne Möbelstücke können nach Absprache übernommen werden. Nach dem Verkauf steht die Immobilie sofort zur Verfügung und bietet somit sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Klimek Immobilien GmbH
Alte Straße 34
53424 Remagen

Tel.: 02642-9935656
Fax: 02642-9935657

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

KLIMEK IMMOBILIEN

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler und zugleich angenehm ruhiger Lage im Stadtgebiet von Remagen.

Die nächstgelegene Bundesstraße B9 ist in ca. 500 Metern erreichbar und gewährleistet eine sehr gute überregionale Anbindung in Richtung Bonn und Koblenz. Die nächste Autobahnauffahrt zur A61 (Anschlussstelle Sinzig bzw. Bad Neuenahr-Ahrweiler) liegt in ca. 8 km Entfernung und bietet eine schnelle Verbindung in das überregionale Autobahnnetz.

Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut erreichbar: Eine Bushaltestelle befindet sich in lediglich 200 Metern Entfernung. Der Bahnhof Remagen mit Anschluss an den Regional- und Fernverkehr (u. a. Richtung Bonn, Koblenz und Köln) ist in nur 500 Metern bequem erreichbar.

Remagen bietet eine sehr gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien sowie ein vielfältiger Einzelhandel befinden sich im direkten Umfeld und sind meist fußläufig erreichbar. Auch die gastronomische Auswahl ist vielfältig und reicht von Cafés über Restaurants bis hin zur umfangreichen Gastronomie an der Rheinpromenade.

Für Familien ist Remagen besonders attraktiv: Es gibt mehrere Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen sowie ein breites Bildungsangebot. Mit dem Campus Remagen der Hochschule Koblenz ist zudem ein wichtiger Hochschulstandort in der Stadt vertreten.

Ergänzt wird das Freizeitangebot durch das Freizeitbad Remagen, Sportvereine, Rad- und Wanderwege entlang des Rheins sowie vielfältige Naherholungsmöglichkeiten in der umliegenden Natur. Die Rheinpromenade lädt zudem zu Spaziergängen mit direktem Blick auf den Fluss ein und unterstreicht die hohe Lebensqualität des Standorts.

Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung entspricht einem gepflegten Standard. Beheizt wird die Immobilie über eine zentrale Gasheizung mit klassischen Heizkörpern. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer.

Die vorhandenen Fenster sind zweifach verglast, in Holzrahmen gefasst und stammen aus dem Baujahr. Die Wohnung wurde vor rund 20 Jahren umfassend modernisiert und seitdem kontinuierlich gepflegt, was sich im insgesamt sehr ordentlichen Zustand widerspiegelt.

Klimek Immobilien GmbH
Alte Straße 34
53424 Remagen

Tel.: 02642-9935656
Fax: 02642-9935657

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

KLIMEK IMMOBILIEN

Die Bodenbeläge sind funktional und harmonisch gewählt: In der Küche wurde ein pflegeleichter Vinylboden verlegt, während in den übrigen Wohn- und Schlafräumen Laminat zum Einsatz kommt. Die beiden innenliegenden Badezimmer sind hell gefliest und bieten jeweils unterschiedliche Ausstattungsmerkmale: Das zentral von der Diele zugängliche Bad verfügt über eine Dusche, während das en-suite Badezimmer am Hauptschlafzimmer mit einer Badewanne ausgestattet ist.

Ein besonderes Plus stellt der großzügige, hintere Balkon dar, der mit einer Markise ausgestattet ist und zusätzlichen Wohnkomfort im Außenbereich bietet. Dieser sowie das Hauptschlafzimmer und das Wohnzimmer sind zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und bieten eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Die Küche sowie das Ess- bzw. Kinderzimmer liegen zur Straße hin, wobei es sich um eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße handelt, die überwiegend von Anwohnern genutzt wird.

Sonstige Angaben

Eine 360-Grad-Tour zur virtuellen Besichtigung der Wohnung finden Sie direkt unter https://tour.ogulo.com/PT8Y

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



Schlafzimmer



Kinderzimmer/Büro

Klimek Immobilien GmbH
Alte Straße 34
53424 Remagen

Tel.: 02642-9935656
Fax: 02642-9935657

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

KLIMEK IMMOBILIEN



Kinderzimmer/Büro



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



Bad en Suite



Zentrales 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



Esszimmer



Diele

Klimek Immobilien GmbH
Alte Straße 34
53424 Remagen

Tel.: 02642-9935656
Fax: 02642-9935657

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

KLIMEK IMMOBILIEN



Kleiner Balkon



Großer Balkon

Klimek Immobilien GmbH
Alte Straße 34
53424 Remagen

Tel.: 02642-9935656
Fax: 02642-9935657

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

KLIMEK IMMOBILIEN



Großer Balkon

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