Oberhonnefeld-Gierend

Das BESONDERE: Frisch modernisiertes Split-Level-Haus mit exklusivem Design, Kamin & Premium-Küche!

Objektnummer: 26325009



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 574 m²

Objektnummer: 26325009 - 56587 Oberhonnefeld-Gierend

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26325009 - 56587 Oberhonnefeld-Gierend

Auf einen Blick

Objektnummer	26325009
Wohnfläche	ca. 155 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1972
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	449.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 15 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26325009 - 56587 Oberhonnefeld-Gierend

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	06.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	146.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26325009 - 56587 Oberhonnefeld-Gierend

Die Immobilie





Objektnummer: 26325009 - 56587 Oberhonnefeld-Gierend

Die Immobilie





Objektnummer: 26325009 - 56587 Oberhonnefeld-Gierend

Die Immobilie





Objektnummer: 26325009 - 56587 Oberhonnefeld-Gierend

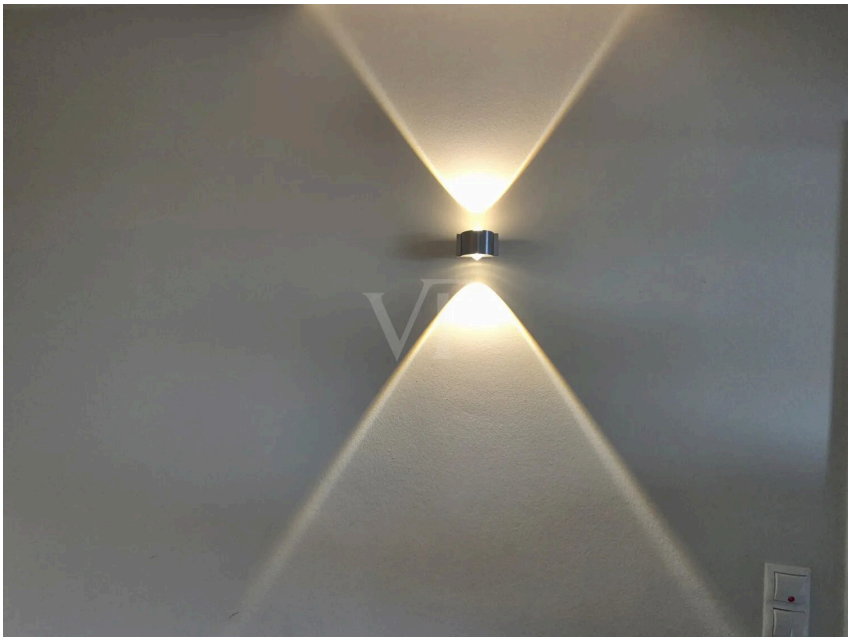
Die Immobilie





Objektnummer: 26325009 - 56587 Oberhonnefeld-Gierend

Die Immobilie





Objektnummer: 26325009 - 56587 Oberhonnefeld-Gierend

Die Immobilie





Objektnummer: 26325009 - 56587 Oberhonnefeld-Gierend

Die Immobilie





Objektnummer: 26325009 - 56587 Oberhonnefeld-Gierend

Die Immobilie





Objektnummer: 26325009 - 56587 Oberhonnefeld-Gierend

Die Immobilie





Objektnummer: 26325009 - 56587 Oberhonnefeld-Gierend

Die Immobilie



Objektnummer: 26325009 - 56587 Oberhonnefeld-Gierend

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26325009 - 56587 Oberhonnefeld-Gierend

Ein erster Eindruck

Moderne Eleganz trifft auf durchdachten Wohnkomfort
Dieses einladende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1972 wurde in den Jahren 2022 bis 2025 aufwendig und liebevoll kernmodernisiert. Es präsentiert sich heute auf dem technischen und optischen Stand eines Neubaus. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 155 m² auf einem ca. 574 m² großen Grundstück bietet dieses Haus mit insgesamt sechs Zimmern – darunter drei Schlafzimmer und drei Bäder – den perfekten Raum für Familien oder anspruchsvolle Paare.

Die im Jahr 2025 erneuerte Außendämmung sorgt für hervorragende Energiewerte und wurde an der Fassade durch ein individuelles, künstlerisches Design-Element veredelt, das dem Haus seinen exklusiven Charakter verleiht. (Energieausweis ist in Erstellung und wird nachgereicht.)

Dank der durchdachten Split-Level-Bauweise verteilen sich die Räume auf halbe Etagen. Dies schafft eine hervorragende Trennung zwischen den Gemeinschaftsbereichen und den privaten Rückzugsorten.

Das Herzstück: Kulinarik und Gemütlichkeit
Der offene Wohn- und Essbereich besticht durch fließende Übergänge und eine moderne Wandgestaltung mit integrierter Beleuchtung. An kalten Tagen sorgt hier ein stilvoller Kaminofen für wohlige Wärme.

Direkt angeschlossen ist die absolute Traumküche: Die nahezu neuwertige Küche bietet ambitionierten Köchen dank einer großzügigen Arbeitsfläche und durchdachtem Stauraum maximale Entfaltungsmöglichkeiten.

Kunst trifft modernste Technik
Für Ihre Sicherheit ist das Haus bereits für eine moderne Alarmanlage sowie eine Kameraüberwachung vorbereitet. Die neuen, dreifach verglasten Fenster sind durchgehend mit elektrischen Jalousien ausgestattet. Eine neue Außendämmung (2025) garantiert zudem hervorragende Energiewerte und wurde an der Fassade künstlerisch veredelt, was dem Haus einen unverwechselbaren, exklusiven Charakter verleiht.

Gartenidylle und Extra-Potenzial
Der Außenbereich überzeugt mit einer frisch angelegten Rasenfläche, neuen Pflasterarbeiten und einem praktischen Gartenhaus. Die sonnige Wohnterrasse lässt sich durch eine Markise beschatten und erweitert den Wohnbereich an Sommertagen perfekt nach draußen. Ihre Fahrzeuge parken Sie bequem in der Garage mit elektrischem Tor.

Ein besonderes Extra:
Im Kellergeschoss des Haus befinden sich ein bereits entkernte Räume. Denkbar wäre z.B. eine separate Einliegerwohnung zur Vermietung, als privates Reich für Teenager oder als repräsentatives Home-Office – hier können Sie Ihre eigenen Wohnträume ohne lästige Abrissarbeiten sofort realisieren. (Vorbehaltlich der Genehmigung durch entsprechende Ämter.)

Sie haben schon immer ein Haus mit dem BESONDEREN und dem gewissen ETWAS gesucht?
Gerne präsentieren wir Ihnen die Details und das besondere Raumgefühl dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme – rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns eine Nachricht!

Objektnummer: 26325009 - 56587 Oberhonnefeld-Gierend

Ausstattung und Details

* 2022 nahezu Kernsaniert
-- Eingangstür
-- Fenster (3-Fach)
-- Jalousien (elektrisch) und Fensterbänke
-- Innentüren
-- teilweise Leitungen
-- Heizkörper
-- neue Küche (Neuwert ca. € 20.000,-)
-- Fußböden überwiegend
-- Elektrik
-- Kaminofen Wohnzimmer Hauptwohnung
* 2025
-- Dach: Überprüfung und Versiegelung
-- Dämmung der Fassade und künstlerischer Veredelung
-- Besondere Außengestaltung Gewinner des "Brilux Design Award"
* 2026
-- Alarmanlage und Kameraüberwachung
* In Vorbereitung / Vorhanden:
-- Appartement entkernt und für den Wiederaufbau vorbereitet
-- 4 Meter Markise Wohnterrasse vorhanden
*Ausstattung rund ums Haus:
-- Garage mit elektrischem Tor
-- Garten gerade neu gestaltet
-- Gartenhaus

Objektnummer: 26325009 - 56587 Oberhonnefeld-Gierend

Alles zum Standort

Oberhonnefeld-Gierend besticht durch seine ruhige, ländliche Wohnlage, die eine ideale Kombination aus Sicherheit, Stabilität und hoher Lebensqualität bietet – perfekte Voraussetzungen für Familien, die ein behagliches und zukunftssicheres Zuhause suchen. Die Gemeinde profitiert von einer soliden Infrastruktur mit modernem Glasfaserausbau und zahlreichen E-Ladepunkten, die den Alltag komfortabel gestalten. Die Nähe zu Neuwied und Köln eröffnet moderate Wachstumschancen und sichert langfristige Wertsteigerungen, während die familienfreundliche Atmosphäre durch eine stabile Bevölkerung und niedrige Kriminalitätsraten unterstrichen wird.

In Oberhonnefeld-Gierend finden Familien einen Ort, an dem Gemeinschaft und Geborgenheit spürbar sind. Die Umgebung lädt mit weitläufigen Grünflächen und naturnahen Erholungsmöglichkeiten zum gemeinsamen Entdecken und Spielen ein. Zahlreiche Spielplätze wie an der Bergstraße oder „Am Brunnen“ sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und bieten Kindern Raum für unbeschwerte Stunden im Freien. Sportbegeisterte Familien profitieren von nahegelegenen Sportanlagen, die Bewegung und gesunde Freizeitgestaltung fördern. Kultur- und Freizeitangebote wie das Evangelische Gemeindehaus oder das Kultur- und Jugendzentrum Oberhonnefeld-Gierend schaffen Raum für Begegnungen und gemeinschaftliches Erleben.

Die Bildungsinfrastruktur ist für Familien besonders attraktiv: Ein Kindergarten befindet sich nur etwa fünf Minuten zu Fuß entfernt, während die Grundschule Straßenhaus in rund 17 Minuten erreichbar ist. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls bestens gewährleistet – mit dem MVZ Straßenhaus und einer Zahnarztpraxis in fußläufiger Entfernung von etwa 16 Minuten, ergänzt durch Apotheken und weitere Fachärzte in der nahen Umgebung. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie Netto und ALDI Süd innerhalb von 10 bis 15 Minuten zu Fuß zur Verfügung, was den Einkauf bequem und zeitsparend macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Buslinien mit Haltestellen in 5 bis 9 Minuten Fußweg gewährleistet, sodass auch Pendeln oder Ausflüge entspannt möglich sind.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut angebundene Wohnlage legen, präsentiert sich Oberhonnefeld-Gierend als ein Ort voller Lebensqualität und Perspektive – ein behagliches Zuhause, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

Objektnummer: 26325009 - 56587 Oberhonnefeld-Gierend

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

Objektnummer: 26325009 - 56587 Oberhonnefeld-Gierend

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Fischer-Eick

Marktplatz 27, 53545 Linz am Rhein
Tel.: +49 2644 - 80 82 834
E-Mail: linz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com