Unkel – Heister

Ein Haus. Zwei Einheiten. Drei Etagen. Unendlich viele Möglichkeiten.

Objektnummer: 26325015



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 643 m²

Objektnummer: 26325015 - 53572 Unkel – Heister

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

Objektnummer: 26325015 - 53572 Unkel – Heister

Auf einen Blick

Objektnummer	26325015
Wohnfläche	ca. 180 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 65 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26325015 - 53572 Unkel – Heister

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	69.71 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.09.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 26325015 - 53572 Unkel – Heister

Die Immobilie





Objektnummer: 26325015 - 53572 Unkel – Heister

Die Immobilie





Objektnummer: 26325015 - 53572 Unkel – Heister

Die Immobilie





Objektnummer: 26325015 - 53572 Unkel – Heister

Die Immobilie





Objektnummer: 26325015 - 53572 Unkel – Heister

Die Immobilie





Objektnummer: 26325015 - 53572 Unkel – Heister

Die Immobilie





Objektnummer: 26325015 - 53572 Unkel – Heister

Die Immobilie





Objektnummer: 26325015 - 53572 Unkel – Heister

Die Immobilie





Objektnummer: 26325015 - 53572 Unkel – Heister

Die Immobilie





Objektnummer: 26325015 - 53572 Unkel – Heister

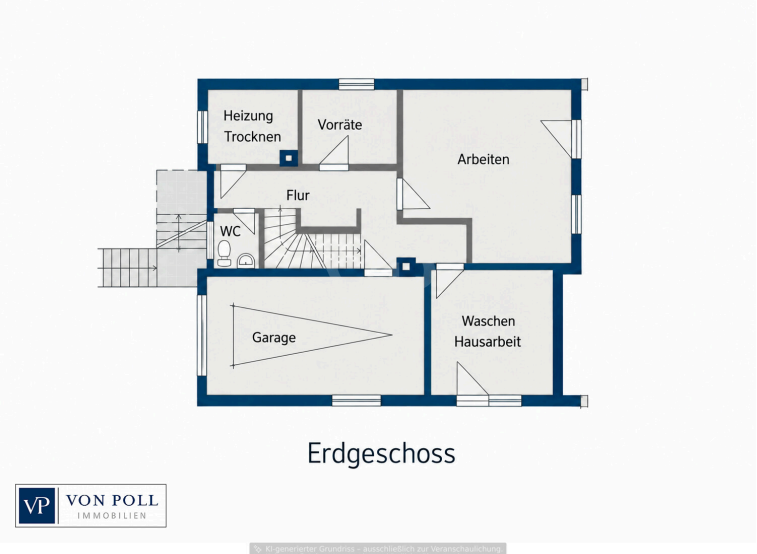
Die Immobilie





Objektnummer: 26325015 - 53572 Unkel – Heister

Grundrisse



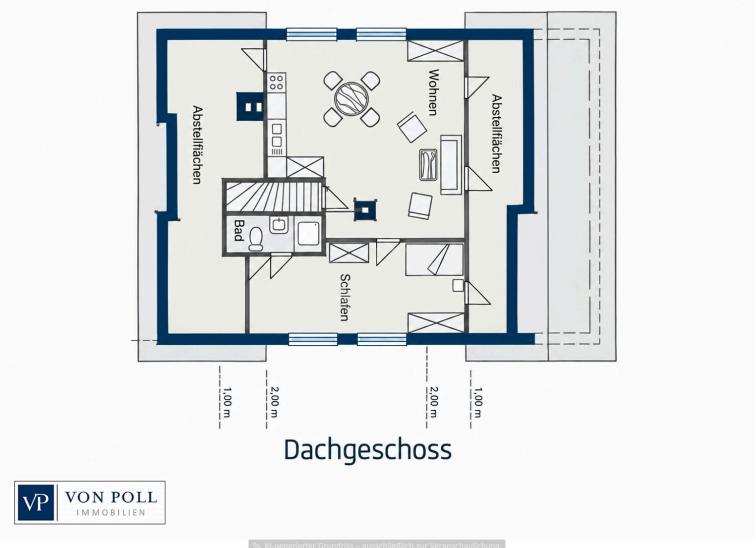
Erdgeschoss

VON POLL IMMOBILIEN
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



Obergeschoss

VON POLL IMMOBILIEN
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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: 26325015 - 53572 Unkel – Heister

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung vereint großzügiges Wohnen, kontinuierliche Modernisierung und ein privates Gartenparadies für die ganze Familie. Ob als Mehrgenerationenhaus, für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder zur Teilvermietung – die durchdachte Raumaufteilung über drei Etagen bietet Ihnen maximale Flexibilität und eine sehr gute Ausstattung.

Außenbereich: Ihre nahezu uneinsehbare Wohlfühloase
Das gut aufgeteilte Grundstück ist ein absolutes Highlight für Familien und Outdoor-Liebhaber. Der Garten ist weitgehend verschließbar und bietet Familien viel Platz zum Spielen und Verweilen. Entspannte Stunden genießen Sie auf den Terrassen oder dem Balkon. Eine Markise, die 2020 eine komplette Neubespannung erhielt, spendet an sonnigen Tagen angenehmen Schatten.
Für die perfekte Abkühlung sorgt der Außenpool, der dank Filter und Pumpe für den Dauerbetrieb ausgelegt ist.
Für Ihre Fahrzeuge stehen ein Carport, eine separate Fahrradgarage, Stellplätze für ca. 2–3 PKW, ein Wohnmobil oder einen Wohnwagen zur Verfügung.

Zudem ist das Haus für die Zukunft gerüstet: Die vorhandene Photovoltaikanlage (4,4 kWp) steht ab 2027 für den reinen Eigenverbrauch zur Verfügung und leistet einen Beitrag zur Reduzierung Ihrer Energiekosten.

Erdgeschoss: Funktionalität und Wohlbefinden mit Kaminfeuer
Sie betreten das Haus auf dieser Ebene über die Garage, die 2020 mit einem modernen, elektrischen Garagentor ausgestattet wurde. Neben den praktischen Nutzräumen – darunter ein Hauswirtschaftsraum, ein Keller, ein Gäste-WC und der Heizungskeller – erwartet Sie hier ein echtes Raumwunder: Ein ca. 26 m² großer, vielseitiger Raum (Hobby, Büro, Kind oder Schlafen) mit eigener Terrasse. Ein 2023 installierter Holzofen sorgt hier für eine besonders gemütliche Atmosphäre. Über den Treppenaufgang erreicht man die oberen Etagen.

Obergeschoss: Das modernisierte Herzstück des Hauses
Über den Haupteingang gelangen Sie direkt in das helle Obergeschoss. Schon beim Eintreten fällt die Wertigkeit ins Auge: Im Jahr 2018 wurden im Haus hochwertige Innentüren in Eiche natur verbaut. Zudem sorgen moderne Fenster mit 3-fach-Verglasung für hervorragende Energieeffizienz und Ruhe. Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt des Hauses und verfügt über einen Zugang zum sonnigen Balkon sowie über einen weiteren gemütlichen Holzofen (neu 2023).
Die separate Küche ist mit einer Nobilia-Küche (2011) mit edlen Vollholz-Fronten in Nussbaum ausgestattet. Das Badezimmer mit Badewanne und Dusche überzeugt durch 2022 neu eingebrachte Badezimmermöbel. Ein praktischer Abstellraum mit

vorbereiteten Anschlüssen für ein potenzielles Gäste-WC rundet diese Etage ab.

Dachgeschoss: Studio oder separate Einliegerwohnung
Das Dachgeschoss ist als eigenständiger Bereich konzipiert und eignet sich hervorragend für ältere Kinder, Großeltern oder zur Vermietung. Es verfügt über einen offenen Wohn- und Essbereich mit bereits vorbereiteten Küchenanschlüssen, ein separates Schlafzimmer sowie ein eigenes Duschbad.

Technik & Modernisierungen auf einen Blick:
• Fenster: Hochwertige Fenster mit 3-fach-Verglasung für optimalen Wärmeschutz.
• Heizung: Gas-Zentralheizung aus 2007; Brenner 2023 erneuert.
• Türen: Innentüren in Eiche natur (2018).
• Energie: Photovoltaikanlage mit 4,4 kWp (voll nutzbar für den Eigenbedarf ab 2027)

Ein Exposé zeigt vieles, ein Rundgang alles. Wir laden Sie herzlich zu einer persönlichen Besichtigung vor Ort ein und freuen uns auf Ihren Anruf.

Objektnummer: 26325015 - 53572 Unkel – Heister

Ausstattung und Details

Gute energetische Ausgangsituation, Energieeffizienzklasse B:
- 2007 Heizung → 2023 Brenner erneuert
- 2023 Holzöfen
- 2023 Fenster mit 3-fach-Verglasung und Jalousien
- Photovoltaikanlage 4,4 kWp ab 2027 für den eigenen Gebrauch
- Balkonkraftwerk 800 Wp

Wohlfühlen:
- 2011 Küche Nobilia, Vollholz-Fronten Nussbaum
- 2018 Astra Innentüren - Eiche natur
- 2019 Holzdielen "Walaba" Terrasse
- 2020 Neubespannung der Markise
- 2020 neues Garagentor, elektrisch
- 2022 Badezimmermöbel

Objektnummer: 26325015 - 53572 Unkel – Heister

Alles zum Standort

Idyllisch, rheinnah und perfekt angebunden – Unkel-Heister

Willkommen in der Kulturstadt Unkel! Der charmante Stadtteil Heister kombiniert auf einzigartige Weise die Ruhe einer historischen, vom Weinbau geprägten Region mit einer erstklassigen Infrastruktur. Direkt am rechten Rheinufer, am Fuße des Siebengebirges und der berühmten Erpeler Ley gelegen, bietet diese Wohnlage eine Lebensqualität, die besonders bei Familien und Pendlern sehr gefragt ist.

Infrastruktur & Einkaufen: Im direkt angrenzenden Gewerbegebiet „Unkel-Süd“ finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs: Ein großes Einkaufszentrum (Vorteil-Center), Supermärkte, Drogerien, eine Tankstelle sowie Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Die historische Altstadt von Unkel lädt zudem mit gemütlichen Gassen und Restaurants zum Verweilen ein.

Familie & Bildung: Die Verbandsgemeinde ist ideal auf Familien eingestellt. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen im direkt benachbarten Bad Honnef oder Linz am Rhein sorgen für kurze, sichere Wege und ein hervorragendes Bildungsangebot.

Freizeit & Natur: Die landschaftlich reizvolle Lage bietet unzählige Freizeitmöglichkeiten. Ob ausgiebige Radtouren entlang der autofreien Rheinuferpromenade, Wanderungen auf dem Rheinsteig und im Siebengebirge oder Wassersport – Natur- und Outdoor-Liebhaber kommen hier voll auf ihre Kosten.

Verkehrsanbindung (Pendler-Vorteil): Heister besticht durch seine hervorragende strategische Lage im Großraum Bonn/Köln.
Bahn: Der Bahnhof Unkel bietet mit der Regionalbahn (RB27/RE8) eine direkte und schnelle Anbindung im Halbstundentakt nach Bonn, Köln sowie zum Flughafen Köln/Bonn.
PKW: Über die direkt erreichbare Bundesstraße 42 (B42) sind Bad Honnef und die Bundesstadt Bonn in ca. 15–20 Minuten erreichbar. Die Autobahn A3 (Auffahrt Bad Honnef/Linz) ist über gut ausgebaute Landstraßen zügig erreicht und verbindet Sie schnell mit dem Fernverkehr.

Hier wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen – und sind dennoch perfekt vernetzt.

Objektnummer: 26325015 - 53572 Unkel – Heister

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: 26325015 - 53572 Unkel – Heister

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