



Wohnung

**Ideal angebundene 3-Zi.-
Wohnung mit Balkon, Stellplatz
und EBK in 53639 Königswinter-
Ittenbach**

**Objekt-Nr.:
63185-ESI-297**

Wohnung zum Kauf

in 53639 Königswinter-Ittenbach





Details

Preise	Kaufpreis	237.000 €
	Hausgeld	606 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	Nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓
	Vermietet	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 109 m²
	Zimmer	3
Zustand und Bauart	Baujahr	1977
	Kategorie	Standard
	Zustand	gepflegt
Räume, Flure und Etagen	Etage	2
	Etagen	3
	Balkone	1
Ausstattung	Küche	Einbauküche
	Wasch/Trockenraum	✓

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	1



Beschreibung

Diese Wohnung überzeugt mit großzügigen und gut geschnittenen Zimmern! Über eine Treppe gelangen Sie zu der im 2. Obergeschoss liegenden Wohnung. Von der Diele aus erreichen Sie alle Räumlichkeiten. Neben dem gepflegten Tageslichtbad mit Dusche und Wanne sowie Doppelwaschbecken steht Ihnen ein Gäste-WC zur Verfügung. Das Kinderzimmer/Arbeitszimmer grenzt an das zweite Schlafzimmer mit Zugang zum ca. 30 m² großen Balkon. Das großzügig geschnittene Wohnzimmer bietet Ihnen ebenfalls einen Ausgang zum Balkon. Im Wohn- und Schlafzimmer wurde heller Laminatboden verlegt, im Flur und der Küche wurde dunkles Laminat gewählt. Für weiteren Stauraum sorgt ein Abstellraum in der Wohnung. Zusätzlich dazu stehen Ihnen ein separater Kellerraum sowie eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche zur Verfügung. In dem Angebot enthalten ist des Weiteren ein fest zugeordneter Stellplatz. Die Kaltmiete inklusive Stellplatzmiete beträgt derzeit rund 780 EUR und wurde im September 2025 das letzte Mal erhöht. Zurzeit sind die Betriebskosten aufgrund der hohen Heizkosten vergleichsweise hoch. Es ist anzunehmen, dass sich dies durch den geplanten Einbau einer neuen Hybridtechnologie-Heizung reduzieren wird. Zögern Sie nicht uns bei weiteren Fragen zu kontaktieren!

Ausstattung

- großzügig geschnittener Balkon - Kellerraum - Stellplatz - gute Anbindung - Fußläufiges Einkaufen - uvm.

Sonstiges

SEIT FAST 30 JAHREN BRINGEN WIR ERFOLGREICH MENSCHEN UND IMMOBILIEN ZUSAMMEN! Unser Service-Angebot für Sie: Sie möchten Ihr Haus, Grundstück, die Kapitalanlage oder Eigentumswohnung verkaufen oder vermieten? Die geerbte Immobilie schätzen lassen? Wissen ob sich ein Verkauf derzeit lohnt? Wir sind der richtige Ansprechpartner für Sie! WIR BRINGEN MENSCHEN UND IMMOBILIEN ERFOLGREICH ZUSAMMEN! Unser Service-Angebot für Sie: Sie möchten Ihr Haus, Grundstück oder Eigentumswohnung verkaufen oder vermieten? Wir sind der richtige Ansprechpartner für Sie! Denn wir sind: !!! PROFESSIONELL - ZUVERLÄSSIG - KOMPETENT - EFFIZIENT !!! Durch unsere Mitgliedschaft in der Immobilienbörse Bonn/Rhein-Sieg und der Westdeutschen Immobilienbörse (Wib24) profitieren Sie von einem

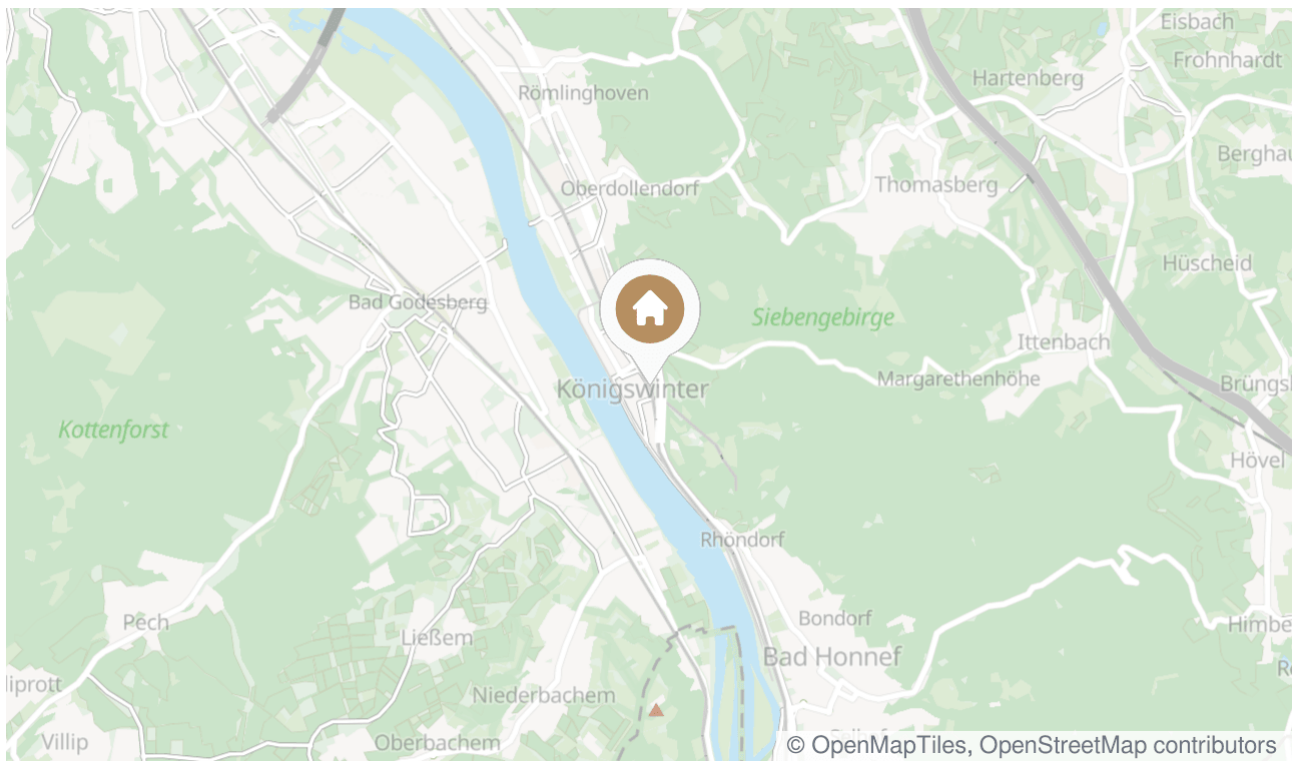


Zusammenschluss von mehr als 60 qualifizierten Immobilienbüros und wir bleiben Ihr Ansprechpartner! Unsere jahrelange Marktkennntnis und unser fachmännisches Know-how möchten wir sehr gerne mit Ihnen teilen und Sie damit zum gewünschten Erfolg führen. Kontaktieren Sie uns und wir erstellen Ihnen eine kostenlose Kaufpreisermittlung Ihrer Immobilie und noch viel wichtiger in der derzeitigen Immobiliensituation - wir erstellen eine Marktanalyse. Denn wir sind sehr nah am Markt und kennen die Preise besser als jeder Internet oder TV Makler. Auf Wunsch führen wir auch eine diskrete Immobilienvermittlung für Sie durch. Wir freuen uns auf Sie! Helfen Sie uns, neue Immobilien für unsere Kunden zu finden: Sie kennen jemanden der sein Eigentum verkaufen möchte? Sehr gerne! Werden Sie unser Tippgeber und verdienen sich mit einer Hinweisprovision ein Honorar. Unsere Angebote sind freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Doppelmaklertätigkeit - Wir sind sowohl für den Käufer, als auch den Verkäufer provisionspflichtig tätig. Die Käuferprovision und die Verkäuferprovision beträgt jeweils 3,57 % inkl. 19 % MwSt. des erzielten Kaufpreises. Bei einem Kaufpreis unter 100.000 Euro beträgt die Provision 5,95 % inkl. 19 % MwSt., mindestens jedoch 2.950 EUR inkl. 19 % MwSt. - fällig bei notariellem Vertragsabschluss. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer/ Vermieter bzw. von einem Dritten stammen und von uns weder auf ihre Richtigkeit noch auf ihre Vollständigkeit überprüft worden sind. Eine Haftung unserer Firma ist deshalb ausgeschlossen. Unsere Haftung wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch unser Verhalten keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert. Ansonsten verweisen wir auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen <https://immo-pees.de/kontakt-impressum/agb>.

Lage & Umgebung

53639 Königswinter-Ittenbach

Die Wohnung befindet sich im Ortskern von Königswinter-Ittenbach, dem Herzen des Siebengebirges. Der Ort bietet eine gute Infrastruktur mit Ganztageskindergärten und Ganztagesgrundschule, Ärzte, Apotheke, Bäcker, Kirchen, Friseur, Post, diversen Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomie und ein großes Einkaufszentrum (REWE, Aldi, DM, Takko Fashion) - alles fußläufig erreichbar. Eine zusätzliche Grundschule sowie weiterführende Schulen befinden sich im nahe gelegenen Oberpleis oder Königswinter. Die Autobahnauffahrt A3 liegt ca. 2 Minuten entfernt. Die Bundesstraße B42 und andere Hauptverkehrsstraßen sind ebenfalls zügig zu erreichen. In Städte wie Bonn und Köln gelangen Sie in 15 bis 25 Minuten. Besonders hervorzuheben ist die Erreichbarkeit der umliegenden Städte durch den öffentlichen Personennahverkehr. Der Busbahnhof, der in die naheliegenden Städte (z.B. Bonn, Siegburg, Oberdollendorf) führt, hat einen Fußweg von unter einer Minute! Insgesamt ist diese Wohnung perfekt für Personen geeignet, die eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine gute Anbindung suchen, gleichzeitig aber nicht die Nähe zum Siebengebirge missen möchten.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

13.08.2028

Ausstellungsdatum

13.08.2018

Endenergieverbrauch

160 kWh/(m²a)

Mit Warmwasser

✓

Energieeffizienzklasse

E

Baujahr

1977

Wesentlicher Energieträger

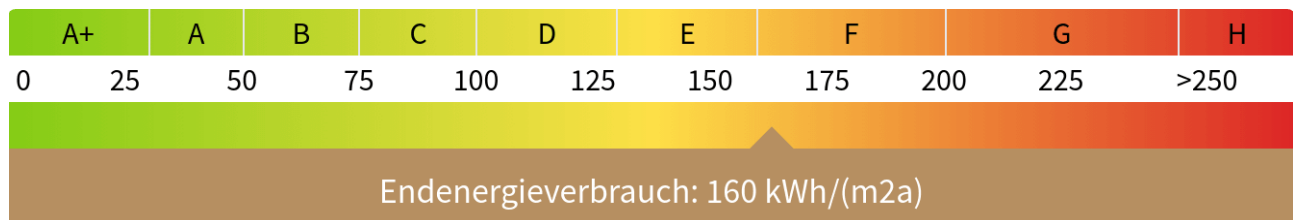
Öl

Befeuerungsart

Öl

Heizungsart

Zentralheizung





Ansicht



Ansicht



Balkon



Wohnzimmer mit Balkon



Wohnzimmer mit Balkon



Diele



Diele



Bad mit Doppelwaschbecken



Kinderzimmer



Gäste WC



Küche (Altes Foto aus Diskretionsgründen)

Seit mehr als 30 Jahren
bringen wir erfolgreich
Menschen & Immobilien
zusammen!

Kostenlose Wertermittlung
plus Marktanalyse Ihrer
Immobilie

4 x in NRW und RLP!

Direktkontakt über b.pees@immo-pees.de oder 02223 9098888

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

