



Haus

**Villa mit Einliegerwohnung -
Fernsicht exponierte Lage - LWP,
Solar, Kamin, 3 Bäder Ittenbach**

**Objekt-Nr.:
63185-MVI-847**

labels.forSale

in 53639 Königswinter-Ittenbach





Details

Preise	Kaufpreis	797.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓
	Modernisierungen	2022
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 240 m²
	Zimmer	6
	Nutzfläche	field.approximately 70 m²
	Grundstücksfläche	field.approximately 708 m²
Zustand und Bauart	Kategorie	Gehoben
	Zustand	modernisiert
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Wohneinheiten	2
	Separate WCs	3
Ausstattung	Bad mit	Dusche, Wanne
	Boden	Parkett
	Kamin	✓
	Rolladen	✓
	Gäste-WC	✓
	Wasch/Trockenraum	✓
	Dachboden	✓



Stellplätze

Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 2

Beschreibung

Bitte geben Sie uns zur Bearbeitung Ihre vollständige Adresse in der Anfrage an! Hier erwartet Sie ein schönes und gemütliches Wohnhaus mit Einliegerwohnung und traumhaftem Fernblick über das Siebengebirge. Die Immobilie wurde 1995 in massiver Bauweise errichtet und in den letzten Jahren für über 200.000 EUR aktualisiert und modernisiert und verfügt über sehr viel Platz. Sie betreten das Wohnhaus über einen sehr schönen Eingangsbereich und befinden sich in der Diele. Von hier aus gelangen Sie in den großen Wohn- und Essbereich von fast 60 m² mit großem Specksteinofen welcher nicht nur für Gemütlichkeit in der kalten Jahreszeit sorgt sondern auch für Energieeinsparung sorgt. Von hier haben Sie einen Ausgang auf die Terrasse (uneinsehbar) und den herrlichen Balkon mit Fernblick, so dass Sie hier zu jeder Zeit Sonne und Licht haben. Vom Balkon aus haben Sie einen wundervollen Blick über den Ort und das Siebengebirge Am Wohnbereich angrenzend befindet sich die hochwertige Einbauküche (hinzuerwerbbar) mit einer modernen aber gemütlichen Esstheke. Über einen Flur, welcher vom Wohnzimmer abgeht, erreichen Sie das Gäste-Bad und den Schlafbereich mit 2 Zimmern und mit einem tollen modernen Bad. (zur Zeit als Elternbad und Ankleidezimmer genutzt). Die Treppe in der Diele führt Sie ins Gartengeschoss. Neben einem Heizungsraum, einer Waschküche mit Dusche und einem Kellerraum, steht Ihnen außerdem ein Gästebereich mit Schlafzimmer und eigenem WC sowie Dusche nebenan zur Verfügung. Die Einliegerwohnung erreichen Sie über einen separaten Eingang. (eine Verbindung wäre kein Problem) Diese verfügt über einen großen Wohnbereich mit Kachelofen und mit offener Küche, Badezimmer und Schlafzimmer. Viele Fenster sorgen für Helligkeit und schöne Ausblicke über den Ort ins Siebengebirge. Die Terrasse bietet Platz für schöne Grillabende - hier kann man den Feierabend ausklingen



lassen. Der Garten wurde mit einem kleinen Teich pflegeleicht angelegt und verfügt zudem über ein Gartenhaus für Geräte und Co. Zwei Garagen und zusätzliche Stellplätze runden das Angebot ab.

Ausstattung

In den letzten Jahren wurden folgende Investitionen durchgeführt
Specksteinofen für 14.000 EUR neue sehr teure moderne Außenjalousien mit Smartsteuerung neues Hauptbadezimmer sehr hochwertig komplettes Ankleidezimmer mit vielen Extras Luftwärmepumpe Erneuerung Solaranlage neue Balkontüren am Wohnbereich neuer großer Balkon am Wohnbereich mit Holzbelag und Geländer und mit neuen großen Terrassentüren Einbauschränk in der Diele Ankleidezimmer am Schlafbereich 2023 Einbau zusätzl. Dusche/ WT im UG uvm insgesamt über 200.000 EUR

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! Kostenlose Marktanalyse und Kaufpreisermittlung Ihrer Immobilie! Denn wir sind sehr nah am Markt und kennen die Preise besser als jeder Internet oder TV Makler. Auf Wunsch führen wir auch eine diskreten Immobilienvermittlung für Sie durch. 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 Marktkenntnis 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 Immobilienituation - wir erstellen eine Marktanalyse. 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. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer/ Vermieter bzw. von

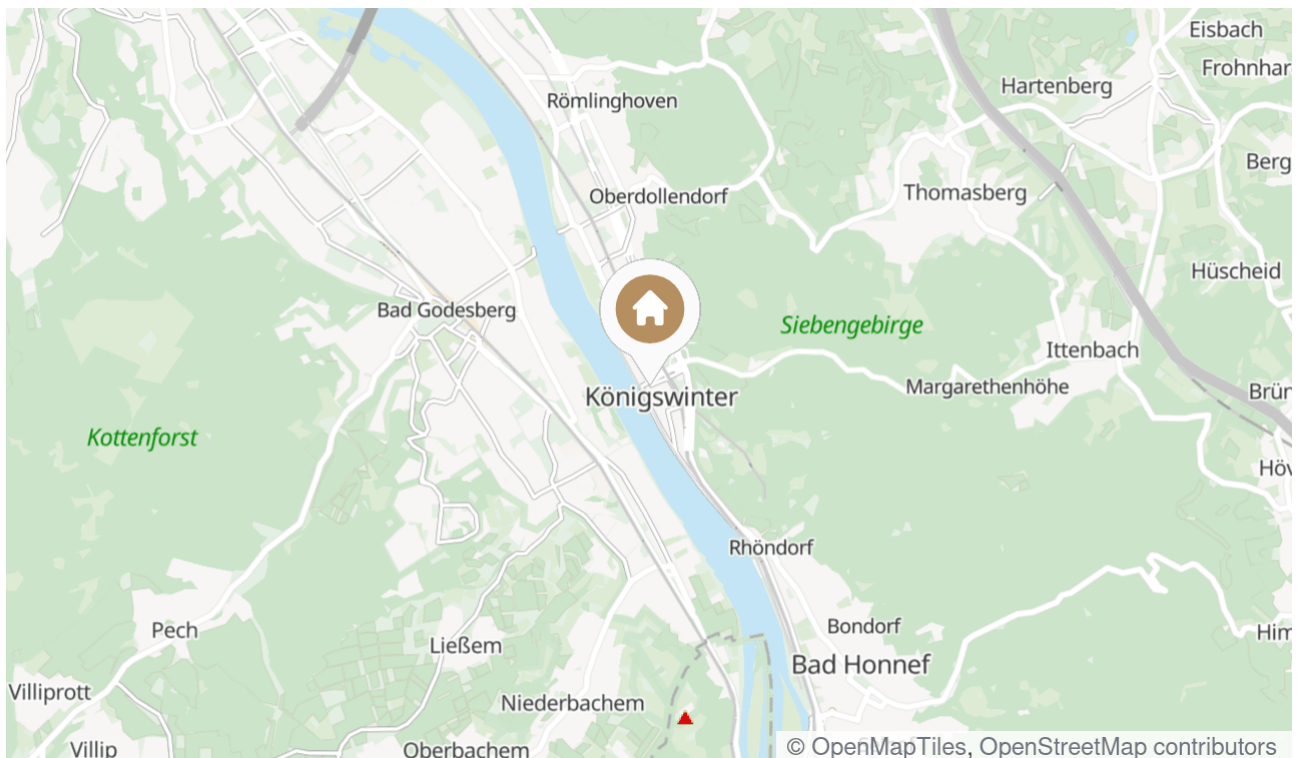


einem Dritten stammen und von uns weder auf ihre Richtigkeit noch auf ihre Vollständigkeit überprüft worden sind. Eine Haftung unserer Firma ist deshalb ausgeschlossen. Unsere Haftung wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch unser Verhalten keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

Lage & Umgebung

53639 Königswinter-Ittenbach

Die Immobilie befindet sich in schöner Wohnlage des Siebengebirges - Naturschutzgebiet oberhalb von Königswinter und Bonn. Es steht in einer ruhigen, erhöhten Wohnlage mit herrlichem Fernblick. Das Siebengebirge ist Deutschlands ältestes Naturschutzgebiet und der erste Naturpark in Nordrhein-Westfalen. 200 km Wanderwege führen durch schattige Laubwälder und bieten immer wieder Ausblicke ins Rheintal, auf die Eifel und den Westerwald. Der Ort bietet eine gute Infrastruktur mit Ganztageskindergärten und Ganztagesgrundschule, Bäcker, Kirchen, Friseur, Post, div. Einzelhandelsgeschäften, großem Einkaufsmarkt, Aldi, DM, Gastronomie usw. Vom Haus sind Sie direkt am Waldrand mit herrlichen Wanderwegen im Naturschutzgebiet. Der Löwenburgerhof, das Milchhäuschen und das Einkehrhäuschen sind beliebte Ausflugsziele für Wanderer und Biker. Durch eine gut ausgebaute Infrastruktur sind Städte wie Bonn (ca. 15 Minuten) oder Köln (ca. 20 Minuten) mühelos und schnell zu erreichen. Bis Bonn sind es ca. 12 km. Bis zur A3 Auffahrt Siebengebirge sind es ca. 2 km. Verkehrsgünstig und dennoch absolut Naturnah leben!



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

29.07.2033

Endenergieverbrauch

72,4 kWh/(m²a)

Mit Warmwasser

✓

Energieeffizienzklasse

B

Baujahr

1995

Wesentlicher Energieträger

Gas Luftwärmepumpe Solarenergie

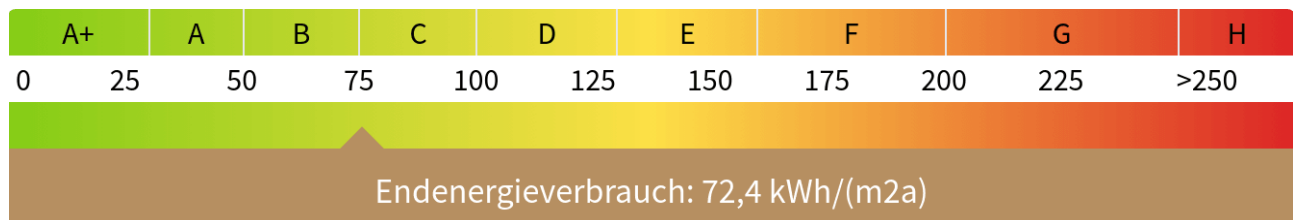
Befeuerungsart

Gas, Solar, Luft/Wasser-Wärmepumpe Zentralheizung

Heizungsart

Energieausweis

2014





Balkon mit herrlichem Fernblick



Wohn- und Essbereich mit gr. Specksteinofen Aussicht fast 60 m²



Kochen mit Fernsicht



Einbauküche



Schlafen EG



Badezimmer EG komplett erneuert mit Riesendusche



Kinderbad oder Gäste



Schlafzimmer ELW



Einliegerwohnung mit Küche und Kachelofen



großer Wohnbereich im Gartengeschoss mit off. Küche und Kachelofen



Herrliche Terrasse in Bankirai mit Grillplatz



großes Ankleidezimmer EG



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

**Kostenlose
Wertermittlung
und Marktanalyse
Ihrer Immobilie!**



4 x in NRW und RLP!

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



Wir für Sie! Testen Sie unsere Kompetenz



Kontakt

Telefon: 02223/9098888

E-Mail: b.pees@immo-pees.de

Ihr Ansprechpartner

Birgit Pees

Impressum

34107.screenwork.dev/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

34107.screenwork.dev

