



Haus

**Vielseitige Doppelhaushälfte mit
großem Potenzial in Thomasberg
*provisionsfrei***

**Objekt-Nr.:
66272-DTT136**

labels.forSale

in 53639 Königswinter





Details

Preise	Kaufpreis	299.000 €
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 121,28 m²
	Zimmer	6
	Nutzfläche	field.approximately 68,55 m²
	Grundstücksfläche	field.approximately 375 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1964
	Kategorie	Standard
	Bauweise	Massiv
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	3
	Badezimmer	4
	Balkone	2
Ausstattung	Gartennutzung	✓

Stellplätze

Carport	Anzahl 1
Freiplatz	Anzahl 2

Beschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Immobilie in Königswinter-Thomasberg – eine vielseitige Doppelhaushälfte mit großem Potenzial, die auf einem gepflegten Grundstück von 375 m² steht. Dieses Haus bietet nicht nur Platz für die ganze Familie, sondern auch die Möglichkeit zur Nutzung als Zweifamilienhaus. Mit einer durchdachten Raumaufteilung und zahlreichen Extras wird hier ein Zuhause geboten, das keine Wünsche offenlässt. Das Grundstück bietet nicht nur viel Platz für Ihre Freizeitgestaltung, sondern auch praktische Stellflächen: Ein Carport sowie ein Stellplatz vor und hinter dem Carport sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten. Der gepflegte Garten, ausgestattet mit einem Gartenhaus, lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet Potenzial für kreative Gestaltung. Über ein paar Stufen gelangen Sie zur Eingangstür, die durch das schützende Vordach bei jedem Wetter einen trockenen Zugang zum Haus bietet. Die Überdachung verleiht dem Eingangsbereich zusätzlich einen einladenden Charakter und bietet auch Raum für dekorative Elemente, um Gäste stilvoll zu empfangen. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine offene und gemütliche Raumaufteilung. Die Küche ist durch einen rustikalen Türbogen aus Backsteinen vom angrenzenden Esszimmer getrennt ist. Der charmante Backstein-Stil setzt sich an einer Wand des Esszimmers fort und verleiht dem Raum eine warme und behagliche Atmosphäre. Vom Esszimmer aus gelangen Sie durch einen weiteren offenen Bogen in das helle, großzügige Wohnzimmer. Hier haben Sie Zugang zu einem Balkon, der einen schönen Blick auf den Garten bietet und viel Tageslicht hereinlässt. Zusätzlich gibt es auf dieser Ebene ein weiß gefliestes Badezimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden kann.

*Fortsetzung folgt bei Ausstattung

Ausstattung

*Fortsetzung Im Obergeschoss befindet sich ein großes Schlafzimmer mit direktem Zugang zu einem weiteren Balkon. Ein kleineres Zimmer, derzeit als Küche genutzt, kann flexibel umgestaltet werden. Zwei weitere Zimmer sowie ein vollwertiges Badezimmer komplettieren diese Ebene. Das Untergeschoss bietet vielseitige Möglichkeiten und ergänzt die Wohnfläche um praktische und flexibel nutzbare Räume. Über einen separaten Eingang erreichbar, stehen hier zwei großzügige Hobbyräume und ein Badezimmer mit einer Gesamtfläche von 35 m² zur Verfügung. Auch Küchenanschlüsse sind gegeben. Diese Räume

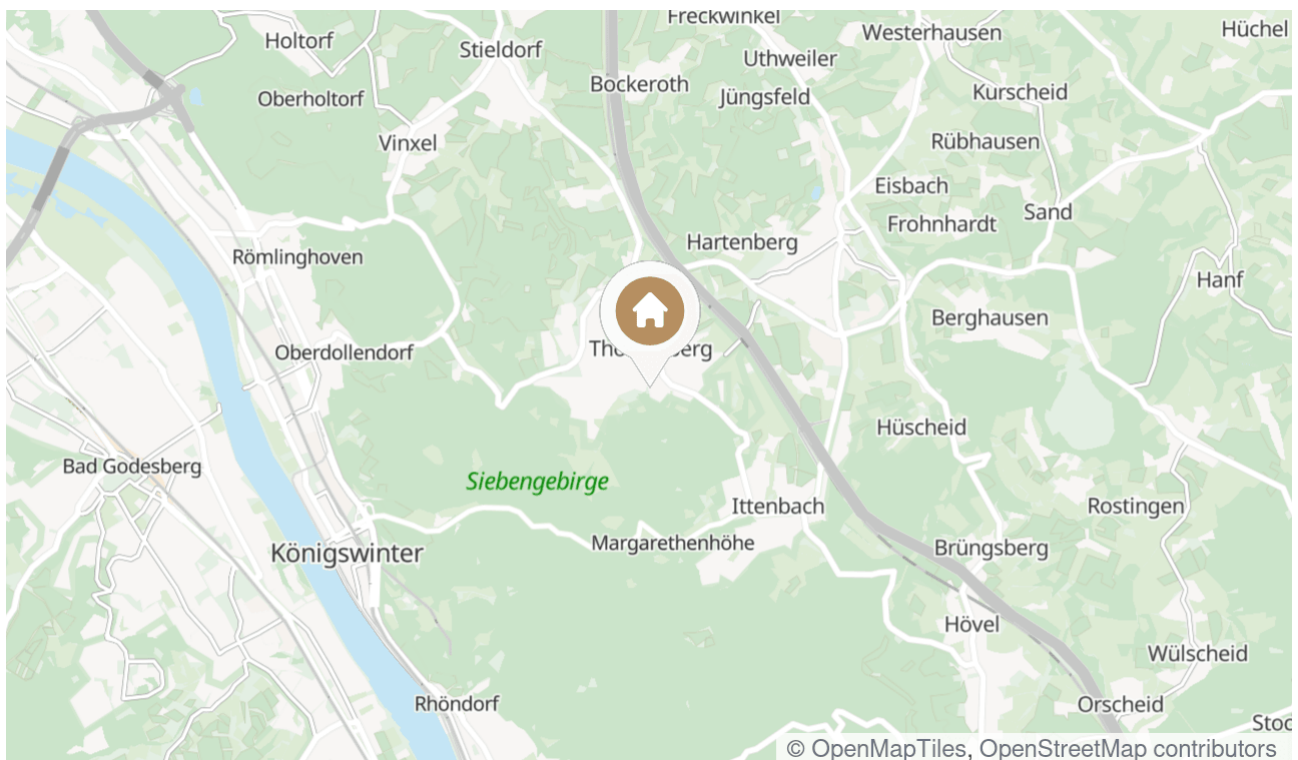


eignen sich ideal als Werkstatt, Fitnessraum, Lagerfläche oder für kreative Hobbys. Aktuell ist dieser Bereich nicht zu Wohnzwecken genehmigt, weshalb sich die 121,28 m² Wohnfläche lediglich auf das Erd- und Obergeschoss beziehen. Diese Doppelhaushälfte in Thomasberg bietet großzügigen Wohnraum, einen schönen Garten und mehrere Stellplätze. Ob als Ein- oder Zweifamilienhaus, hier finden Sie flexible Nutzungsmöglichkeiten in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung. Überzeugen Sie sich selbst + Carport + Stellplatzmöglichkeiten + Überdachter Eingang + 2 Balkone + Hobbyräume im UG + Offener Wohn- und Essbereich + Vier Badezimmer + Heizung von 2018 - Verschönerungspotenzial im Garten - Putz-Abblätterungen am Obergeschoss-Balkon

Lage & Umgebung

53639 Königswinter

Für alle, die Wohnen im Grünen - verbunden mit besten Verkehrsanbindungen - schätzen. Thomasberg gehört zu den beliebten Wohngegenden, etwas außerhalb von Bonn. Es gehört zu Königswinter, liegt ebenfalls im Einzugsbereich von Bonn und bietet aber ein wesentlich besseres Klima. In das Siebengebirge fährt man zur Freizeitgestaltung, zum Spazieren, zum Reiten und viel mehr! Hier zu wohnen, heißt ländlich wohnen, aber stadtnah sein und gute Verkehrsanbindungen zu haben. Gut zu Fuß zu erreichen, liegt eine Bushaltestelle. Von hier aus gelangen Sie nach Dollendorf, Bonn, Siegburg und Oberpleis. Die A3 ist mit dem PKW in wenigen Minuten zu erreichen. Für den täglichen Bedarf ist in der näheren Umgebung gesorgt. Entfernungen: Autobahnanschluss A3: 3 Kilometer ICE-Bahnhof Siegburg: 21 Minuten Flughafen Köln/Bonn: 29 Minuten Bus: 89 Meter Supermarkt: 950 Meter Apotheke: 300 Meter Restaurant: 450 Meter



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



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

2034-09-10

Ausstellungsdatum

11.09.2024

Endenergiebedarf

312,7 kWh/(m²a)

Mit Warmwasser

✓

Energieeffizienzklasse

H

Baujahr

1964

Wesentlicher Energieträger

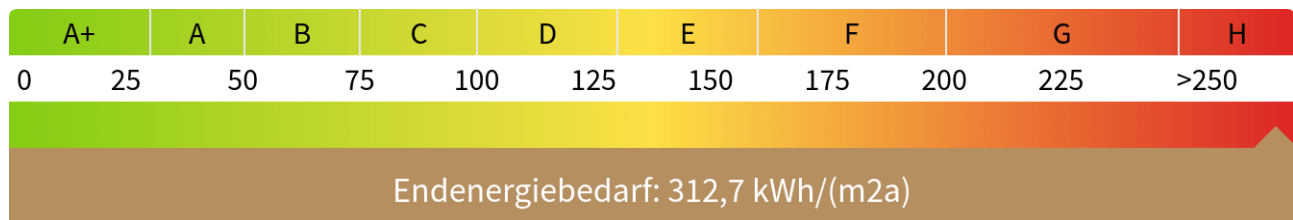
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





Luftbild



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Gartenansicht



Luftbild



Eingangsbereich Erdgeschoss



Diele Erdgeschoss



Wohnbereich Erdgeschoss



Zimmer 2 Erdgeschoss



Essbereich Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss



Badezimmer Erdgeschoss



Zimmer 3 Obergeschoss



Zimmer 4 Obergeschoss



Zimmer 5 Obergeschoss



Zimmer 6 Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss



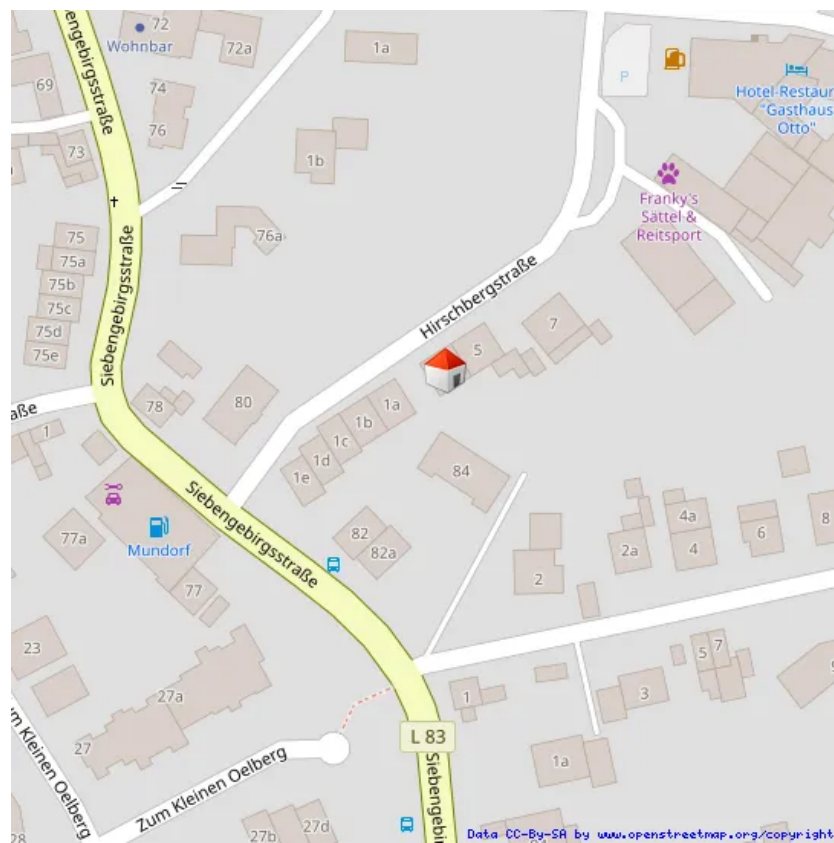
Hobbyraum Untergeschoss



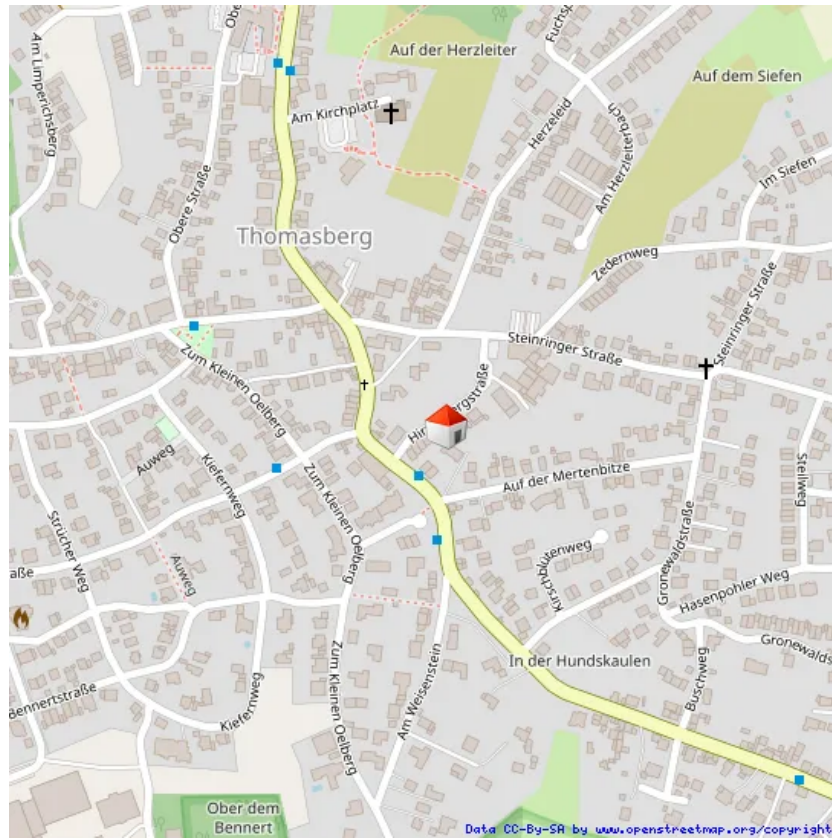
Hobbyraum Untergeschoss



Badezimmer Untergeschoss



Lageplan



Lageplan

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

34107.screenwork.dev/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

34107.screenwork.dev

