



Haus

***Oberpleis* Bungalow mit
Einliegerwohnung
*provisionsfrei***

**Objekt-Nr.:
66272-DBF240**



Haus zum Kauf

in 53639 Königswinter-Boseroth





Details

Preise	Kaufpreis	839.000 €
	Käuferprovision	provisionsfrei für den Käufer!
Informationen	verfügbar ab	sofort
Flächen	Wohnfläche	ca. 240 m²
	Zimmer	6
	Nutzfläche	ca. 79 m²
	Grundstücksfläche	ca. 1.193 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1994
	Kategorie	Gehoben
	Zustand	gepflegt
	Bauweise	Massiv
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Schlafzimmer	4
	Badezimmer	3
	Separate WCs	1
	Terrassen	2
Ausstattung	Küche	Einbauküche
	Kamin	✓
	Gäste-WC	✓



Stellplätze

Freiplatz	Anzahl 3
Garage	Anzahl 2

Beschreibung

Ihr neuer Wohnraum befindet sich in traumhafter Lage von Königswinter-Oberpleis / Boseroth auf einem 1.193 m² großen Grundstück. Die 240 m² Gesamtwohnfläche (ohne Berücksichtigung der Terrassen) verteilt sich wie folgt: Hauptwohnung: 147,54 m² im Erdgeschoss + 16,23 m² Zusatz-Zimmer und Bad im Untergeschoss. Einliegerwohnung: 76,41 m² Dieses Haus punktet mit Flexibilität! Sie haben hier vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und könnten beispielsweise das Zusatz-Zimmer mit Bad im Untergeschoss mit wenig Aufwand der Einliegerwohnung zuordnen (sodass diese dann über 92,64 m² verfügt) oder Sie können das gesamte Gebäude als Einfamilienhaus nutzen. Aber kommen Sie doch erst einmal herein! Sie parken Ihren PKW in der großzügigen Doppelgarage (rd. 37 m²) und gelangen stufenlos ins Erdgeschoss der Hauptwohnung. Hier finden Sie folgende Räumlichkeiten: *riesiger Wohn- und Essbereich mit Kamin und Zugang auf die Terrasse (55,27 m²) *Küche mit hochwertiger Einbauküche und angrenzendem Hauswirtschaftsraum *Modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Handtuchheizkörper, WC, Bidet, Wanne, Fenster und Doppelwaschtisch *Schlafzimmer 1 *Schlafzimmer 2 *Gäste-WC Über eine Treppe gelangen Sie in das Untergeschoss, welches ein weiteres vollwertiges Zimmer samt Bad (WC, Waschbecken, Dusche), welches aktuell ebenfalls der Hauptwohnung zugeordnet ist und beispielsweise für ein Familienmitglied oder eine Pflegekraft genutzt werden könnte. Gleichzeitig können Sie dieses Zimmer auch der Einliegerwohnung zuordnen. Ebenfalls der Hauptwohnung zugeordnet ist auf dieser Etage ein großer Kellerraum, in dem sich gleichzeitig die Heizung befindet und einem großflächigen Einbauschränk ausgestattet ist. Die Einliegerwohnung befindet sich zwar im Untergeschoss, ist aber ebenfalls ebenerdig begehbar und mit viel Fensterfläche ausgestattet.



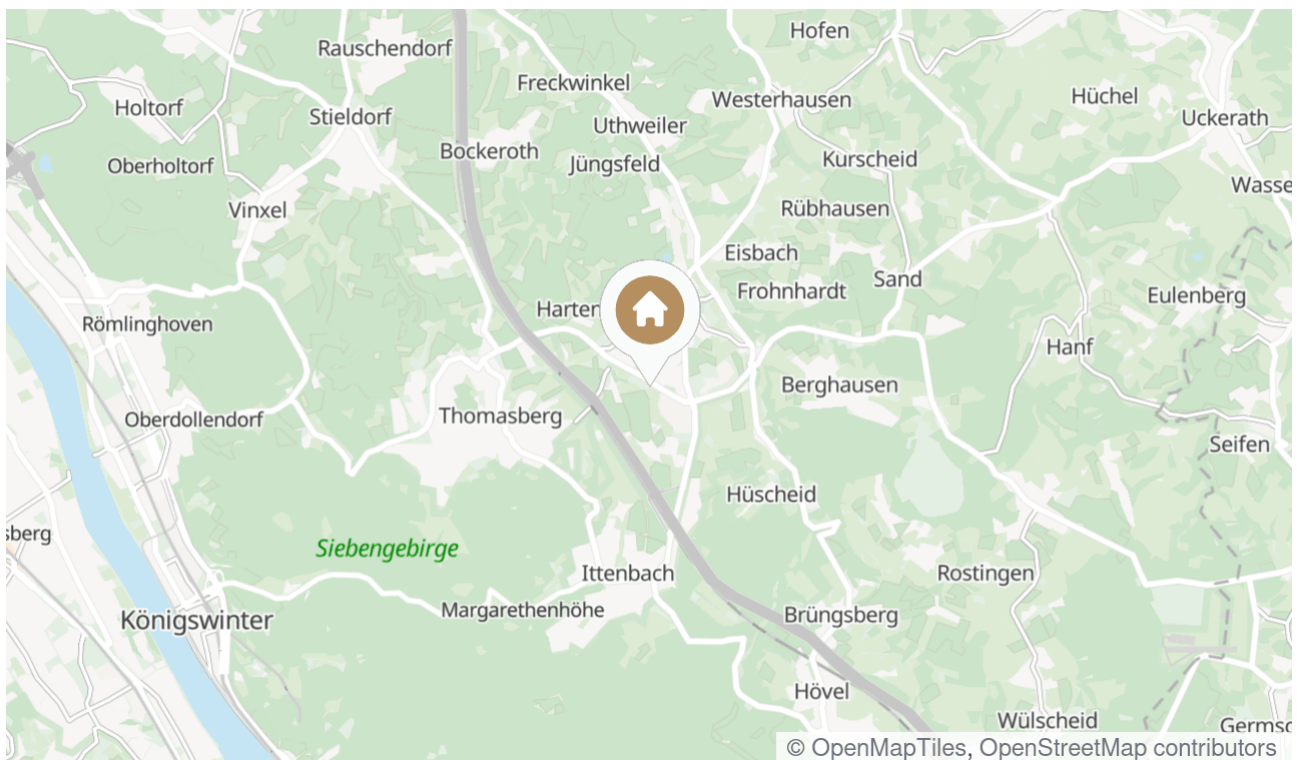
Ausstattung

Folgende Räume umfasst die Einliegerwohnung: *Wohnbereich mit angrenzender Terrasse *Schlafzimmer *Küche inkl. EBK *Badezimmer mit großer Dusche, Waschmaschinenanschluss, WC, Fenster und Waschbecken Die Einliegerwohnung lässt sich um ein Schlaf- und ein Badezimmer erweitern. Alternativ kann auch das gesamte Gebäude als Einfamilienhaus genutzt werden. Überzeugen Sie sich selbst: + Ebenerdiger Zugang + Einliegerwohnung ebenfalls ebenerdig + Nutzung als Einfamilienhaus oder als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung möglich + Ruhige Lage in Oberpleis / Boseroth + Großes Grundstück + Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten + Doppelgarage + viele Außenstellplätze + Große Terrasse + Alarmanlage + Diele mit Garderobe + Kaminofen + Einbauküche + Wohn- und Essbereich der Hauptwohnung können separiert werden, sodass ein weiteres Zimmer geschaffen werden kann + Möblierung kann auf Wunsch übernommen werden - Heizung von 1994 (unterliegt ggf. der Tauschpflicht)

Lage & Umgebung

53639 Königswinter-Boseroth

Dieser idyllisch gelegene Bungalow befindet sich in der charmanten Stadt Königswinter, einer Region, die sowohl für ihre landschaftliche Schönheit als auch für ihre hervorragende Infrastruktur bekannt ist. Die Nähe zur Autobahn A3, die in nur 2 km erreichbar ist, bietet eine hervorragende Anbindung an das Straßennetz, was Pendeln und Reisen unglaublich bequem macht. Der Flughafen Köln-Bonn ist lediglich eine 24-minütige Autofahrt entfernt und ermöglicht schnelle Verbindungen zu nationalen und internationalen Zielen. Für den täglichen Bedarf sind umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten nur 1 km von der Immobilie entfernt. Die Schulinfrastruktur ist hervorragend ausgebaut: Eine Grundschule ist in nur 1,2 km erreichbar, während das nahegelegene Schulzentrum Oberpleis, mit Gymnasium und Gesamtschule, zwischen 650 und 1000 Metern Entfernung liegt. Diese Lage vereint die Ruhe einer ländlichen Umgebung mit der Nähe zur städtischen Infrastruktur, was sie perfekt für Familien und Berufspendler macht, die Wert auf eine gut angebundene und dennoch ruhige Wohnlage legen.



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

2035-02-02

Endenergieverbrauch

124,8 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

D

Baujahr

1994

Wesentlicher Energieträger

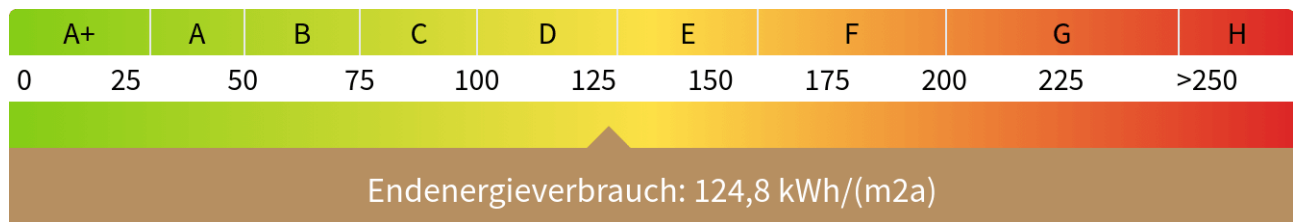
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





Vorderansicht



Luftbild



Luftbild



Gartenansicht



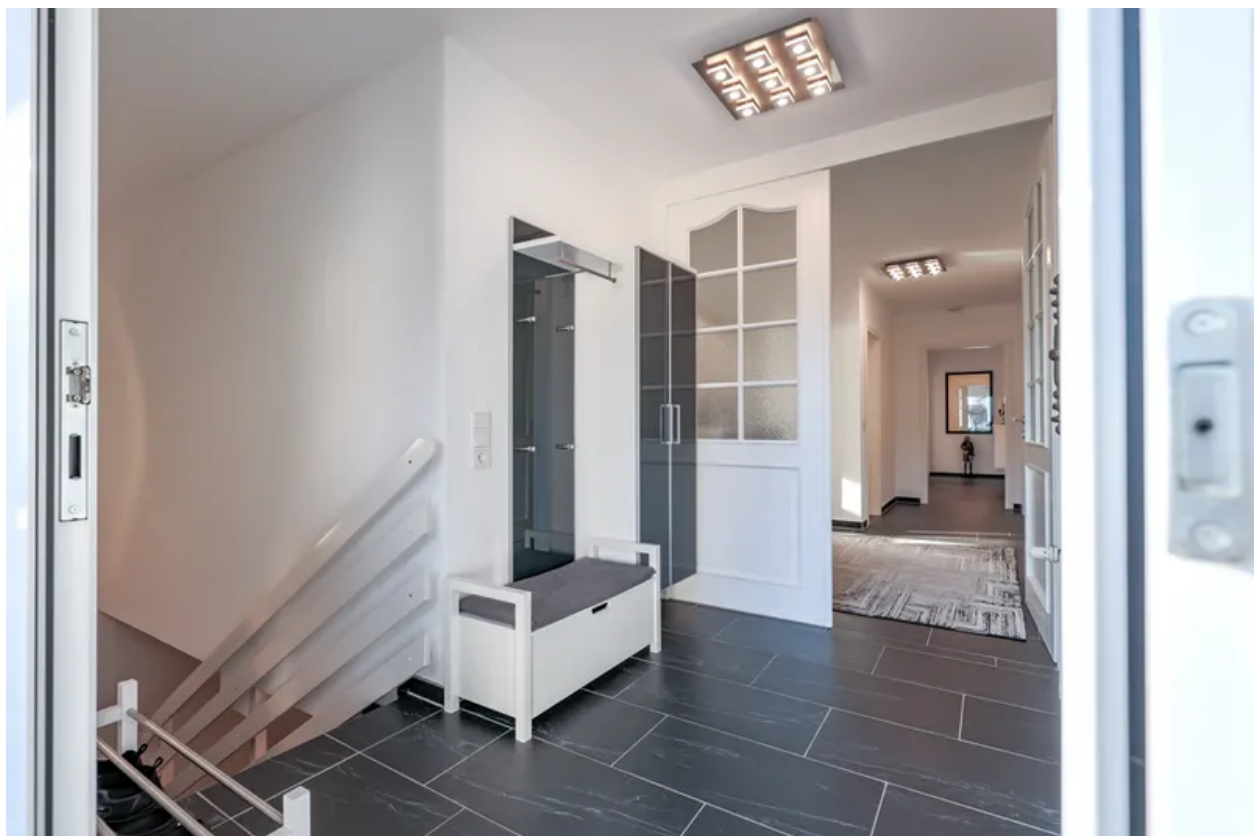
Terrasse



Luftbild



Luftbild



Eingangsbereich



Flur



Küche



Wohnbereich



Essbereich



Wohn- / Essbereich



DBF240-52



Badezimmer



Gäste - WC



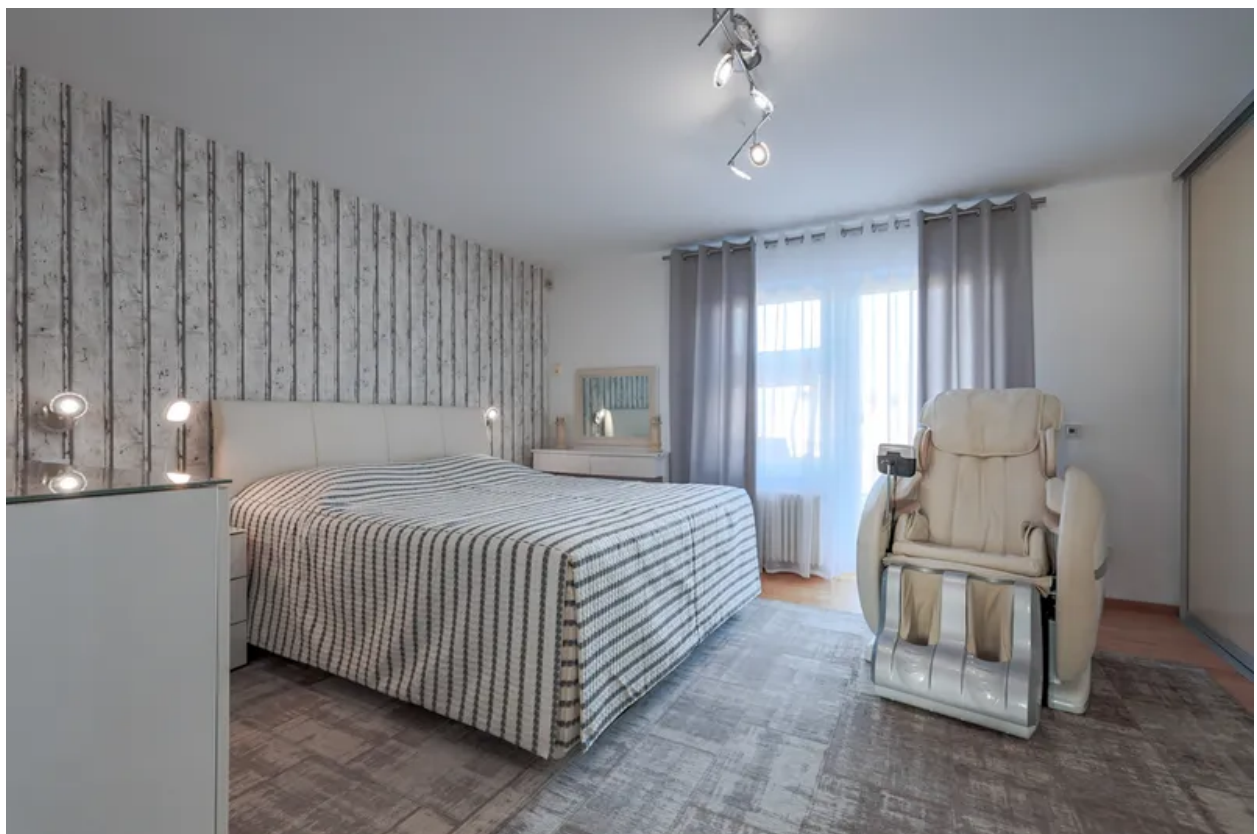
Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1



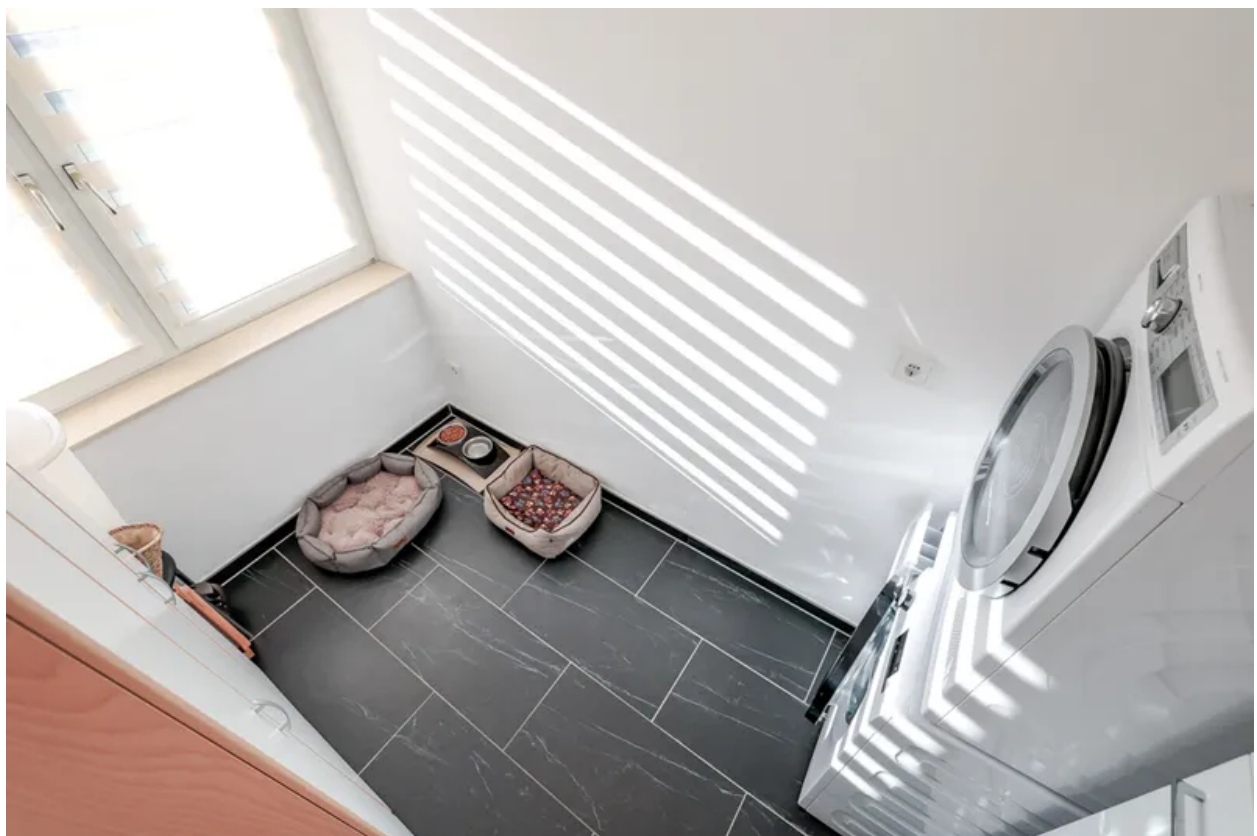
Arbeitsecke (Schlafzimmer 1)



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2



Hauswirtschaftsraum



Flur UG



Schlafzimmer UG



Schlafzimmer UG



Badezimmer UG



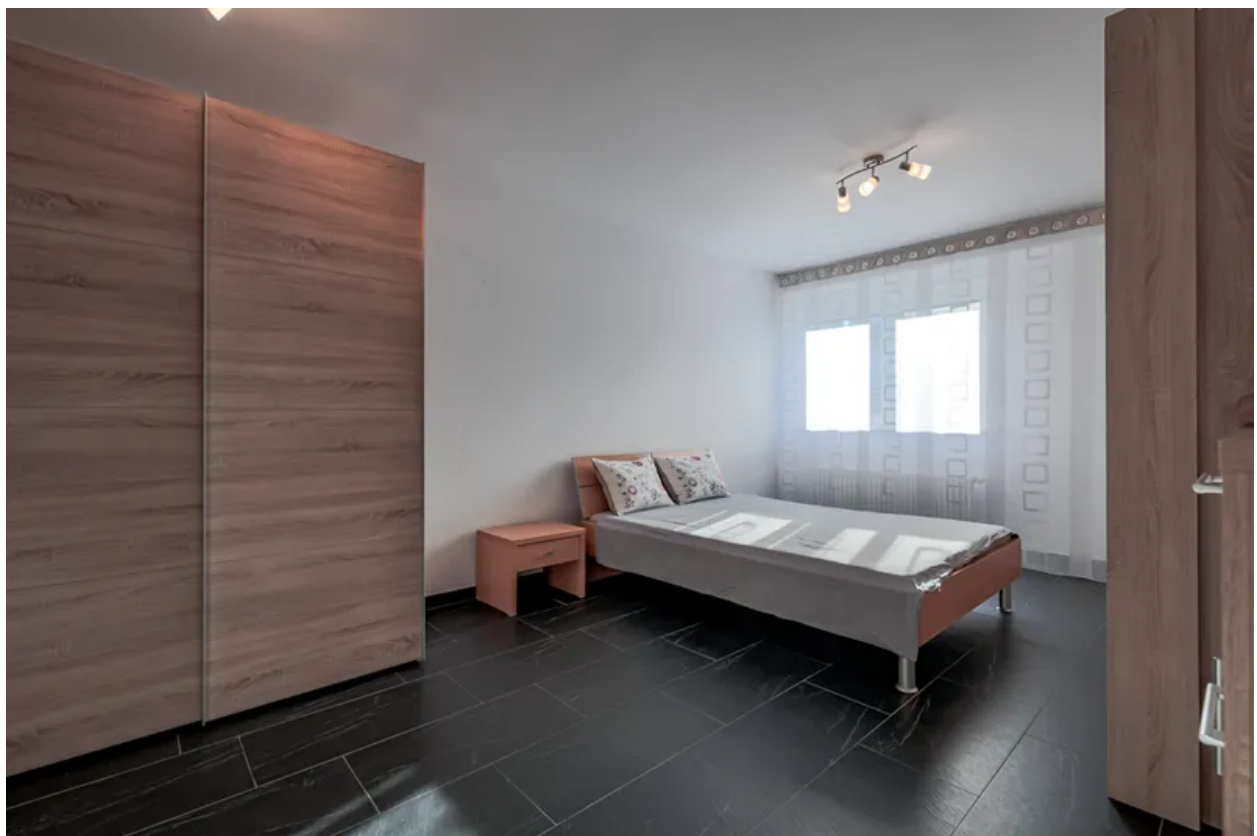
Hobbyraum UG



Eingangsbereich Einliegerwohnung



Flur ELW



Schlafzimmer ELW



Schlafzimmer ELW



Küche ELW



Wohn- / Essbereich ELW



Wohn- / Essbereich ELW



Badezimmer ELW



WC ELW

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

