



Haus

**Doppelhaushälfte in ruhiger Lage
von Königswinter, Nähe
Oberpleis, mit schönem Blick ins
Grüne.**

**Objekt-Nr.:
63185-JGK-327**

Haus zum Kauf

in 53639 Königswinter-Eisbach





Details

Preise	Kaufpreis	297.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 164 m²
	Zimmer	6
	Grundstücksfläche	ca. 465 m²
Zustand und Bauart	Kategorie	Standard
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	1
	Schlafzimmer	5
	Badezimmer	2
	Wohneinheiten	1
	Balkone	1
Ausstattung	Bad mit	Dusche, Wanne
	Boden	Parkett
	Rolladen	✓
	Gäste-WC	✓
	Dachboden	✓
	Abstellraum	✓



Stellplätze

Garage

Anzahl

1

Beschreibung

Diese massive Doppelhaushälfte mit Vollkeller überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ein sonniges Grundstück mit Grünfläche. Ob als Familienwohnsitz oder mit Platz für Homeoffice – hier lassen sich Ihre Wohnträume individuell verwirklichen. Vom einladenden Eingangsbereich gelangen Sie in eine geräumige Diele, die als zentraler Verteiler in alle weiteren Räume dient. Direkt angrenzend befindet sich ein Gäste-WC. Das Herzstück des Hauses ist der offene Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterfronten mit Tageslicht durchflutet wird und eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Von hier aus haben Sie Zugang zum großzügigen Balkon – ideal für ein sonniges Frühstück oder entspannte Stunden im Freien. Die angrenzende Küche bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und verfügt zusätzlich über eine praktische Abstellkammer. Im Gartengeschoss erwarten Sie vier Schlafzimmer, die flexibel als Eltern-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres Gäste-WC sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken. Ein separater Kellerraum mit eigenem Ausgang ins Freie sowie ein Heizungsraum mit angeschlossenem Öltank runden das Untergeschoss funktional ab. Das Dachgeschoss beherbergt einen großzügigen, hellen Raum in Wohnraumqualität ausgebaut mit beeindruckender Fensterfront und Blick ins Grüne – ideal als Raum für Hobbys etc. sowie ein Duschbad. Das Grundstück bietet Platz zum Spielen, Gärtnern oder Entspannen. Eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz stehen Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Die Immobilie wird mit einer Ölheizung geheizt, die momentan zwar repariert ist, dennoch sicherlich bald ausgetauscht werden sollte. Um das volle Potenzial des Hauses zu entfalten, sind Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen – insbesondere im Sanitär- und Heizungsbereich empfehlenswert. Wir schätzen das Investitionsvolumen auf mind. 100.000 EUR. Das Originalbaujahr ist 1972. Diese Immobilie bietet eine solide Substanz und viel Raum für Ihre eigenen Wohnideen – ideal für Familien, Paare oder kreative Köpfe, die ein Zuhause mit Gestaltungsspielraum suchen. Nutzen Sie diese



einmalige Gelegenheit und gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen! Bitte geben Sie Ihre komplette Adresse bei einer Anfrage an - damit wir Ihnen das Exposé schicken können.

Ausstattung

herrliche, naturnahe Lage wunderschöne Aussicht Hanglage kein Durchgangsverkehr Garage und Stellplatz 2 Bäder + 2 Gäste-WC´s Wohn- und Essbereich mit gr. Terrasse Echtholzböden viele Zimmer

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 und bieten Ihnen eine kostenlose Marktanalyse und Kaufpreisermittlung Ihrer Immobilie! WIR BRINGEN MENSCHEN UND IMMOBILIEN ERFOLGREICH ZUSAMMEN! PROFESSIONELL - ZUVERLÄSSIG - KOMPETENT - EFFIZIENT 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 - wir erstellen Ihnen eine kostenlose Kaufpreisermittlung Ihrer Immobilie! 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



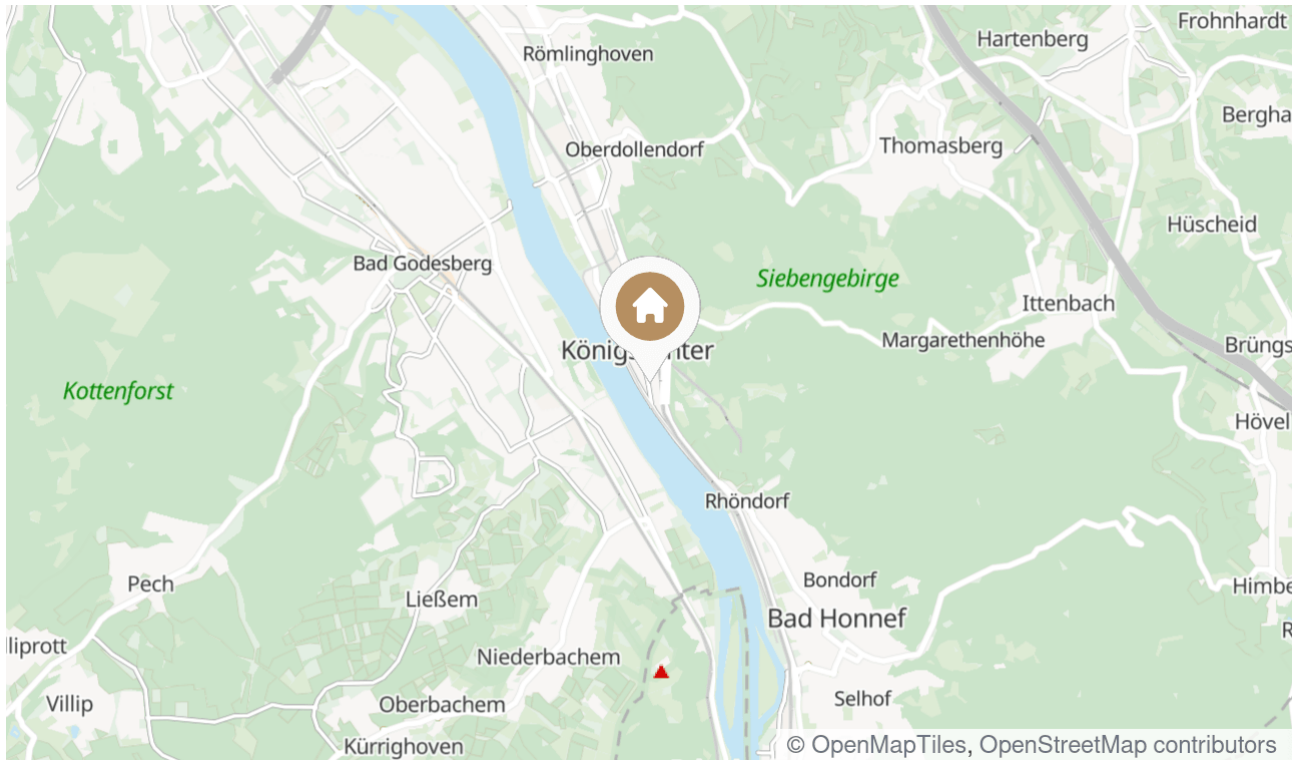
weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer/ Vermieter bzw. von einem Dritten stammen und von uns weder auf ihre Richtigkeit noch auf ihre Vollständigkeit überprüft worden sind. Eine Haftung unserer Firma ist deshalb ausgeschlossen. Unsere Haftung wird auf grob 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/agbs/>.



Lage & Umgebung

53639 Königswinter-Eisbach

Die großzügige Doppelhaushälfte befindet sich in einer bevorzugten, aber dennoch ruhigen Lage von Königswinter-Oberpleis. Fußläufig sind es ca. 700 M bis Oberpleis. Aufgrund der hervorragenden Infrastruktur und der nahezu idealen Verkehrsanbindung sowie der absoluten Nähe zu Siegburg und Bonn ist Oberpleis und die Region eine begehrte Wohnlage. In wenigen Minuten erreichen Sie viele Einkaufsmöglichkeiten (wie REWE, ALDI, Netto, Edeka, Rossmann), Bäcker, lokale Restaurants, schöne Einzelhandelsgeschäfte, Banken, Friseure, Post, Schwimmbad, Tennisplätze und Freizeitzentrum, Fitnessstudios, Saunapark uvm. Selbstverständlich sind auch sämtliche Schulformen und Kindergärten vorhanden. Herrliche Wanderwege gehen von hier ins schöne Siebengebirge. Es gibt attraktive Ausflugsziele, wie die Löwenburg mit herrlichem Fernblick über das Rheintal, das gemütliche Milchhäuschen, den Petersberg und vieles mehr! Besonders hervorzuheben ist hier die wunderschöne, landschaftlich reizvolle Lage zwischen dem Rheintal und den Bergen des Siebengebirges. Der ÖPNV garantiert ausreichende Mobilität. Zur Autobahnauffahrt A3 Siebengebirge (Richtung Köln-Frankfurt) sind es nur ca. 5 Autominuten. Die Stadt Bonn (ca. 20 Minuten) oder Köln (ca. 30 Minuten) sind mühelos und schnell zu erreichen.



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



Wohn-Esszimmer



Frontansicht mit Garage



Wohnzimmer



Esszimmer



Wohnküche ca. 14 m²



Diele



Gäste-WC EG



Terrasse



Badezimmer UG



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Elternzimmer



Flur UG



Dachstudio Raum ca. 30 m²



Duschbad DG



Garage



Seitenansicht



**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

