



Haus

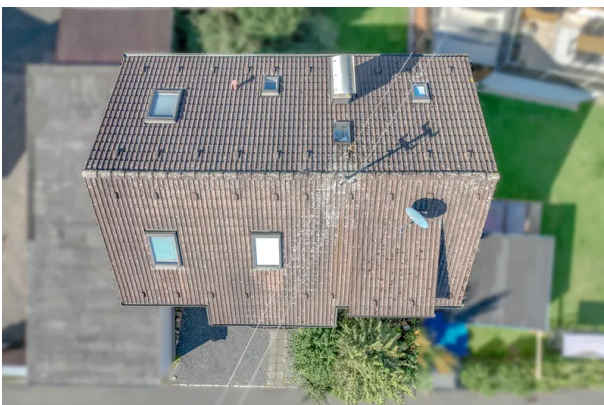
**Alles andere als 08/15 –
Individuelles Split-Level-Haus in
Königswinter-Bockeroth**

**Objekt-Nr.:
66272-DBW135**



labels.forSale

in 53639 Königswinter-Bockeroth





Details

Preise	Kaufpreis	328.500 €
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 135,35 m²
	Zimmer	4
	Nutzfläche	field.approximately 73,33 m²
	Grundstücksfläche	field.approximately 151 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1996
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	4
	Badezimmer	1
	Separate WCs	1
	Balkone	1
	Terrassen	1
Ausstattung	Kamin	✓
	Gäste-WC	✓

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 1



Beschreibung

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in Königswinter-Bockeroth bietet Ihnen Wohnen mit Charakter auf ca. 135 m² Wohnfläche, verteilt auf vier Split-Level-Ebenen. Die Immobilie wurde 1996 nach umfassendem Umbau und der Nutzungsänderung von einer Scheune zu einem Wohnhaus fertiggestellt und überzeugt mit vielen besonderen Details. Das Highlight: Das maßgefertigte Treppenhaus, das sich eindrucksvoll vom Erdgeschoss bis unter die Dachspitze zieht. Besonders zur Weihnachtszeit schafft es den perfekten Rahmen für einen festlich geschmückten Baum – ein einzigartiges Ambiente, das Sie begeistern wird. Aufteilung und Ausstattung • Erdgeschoss: Großzügiges Entrée mit Zugang zum Keller sowie zum Gäste-WC. • Wohnbereich: Auf halber Treppe vom Erd- zum Obergeschoss erreichen Sie das gemütliche Wohnzimmer mit Parkettboden, Kaminofen und direktem Zugang zur Terrasse. • Essbereich & Küche: Auf der nächsten Ebene (1. Obergeschoss) erwarten Sie der lichtdurchflutete Essbereich mit angrenzender Küche, zwei Abstellräume (davon einer besonders großzügig) sowie ein großer Balkon. • Schlafetage: Ein weitläufiges Schlafzimmer mit angrenzendem Tageslichtbad (Badewanne, Fenster, WC, Waschtisch, Handtuchheizkörper) befindet sich eine halbe Etage höher. • Dachgeschoss: Offene Galerie mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Arbeitszimmer) sowie ein weiteres Schlafzimmer. • Kellergeschoss: Über zwei Treppen vom Erdgeschoss erreichbar. Hier befinden sich ein großer, gefliester und beheizter Hobbyraum, ein großzügiger Vorratsraum, der Heizungskeller (Ölheizung, Baujahr 1996) sowie der Öltankraum.

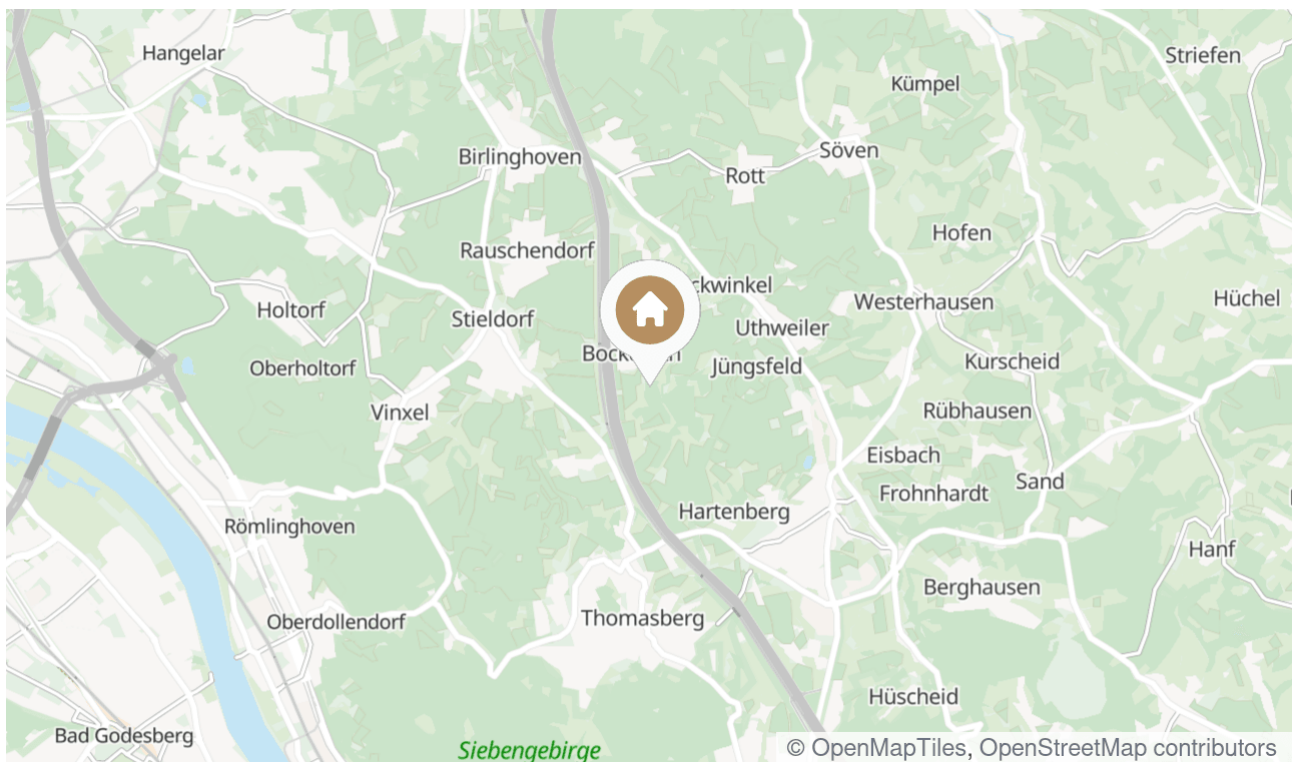
Ausstattung

Außenbereich: Der Außenbereich bietet eine Terrasse und kleine Freiflächen, die pflegeleicht gestaltet sind. Ein klassischer Garten ist nicht vorhanden, jedoch lässt sich die Fläche ideal als gemütlicher Rückzugsort im Freien nutzen. Besonderheiten: Das Haus ist zur rückwärtigen Grundstücksgrenze auf die Grenze gebaut. Eine entsprechende Baulast liegt vor – somit ist die Bebauung rechtlich abgesichert. Überzeugen Sie sich selbst: + Individuelle Bauweise mit Split-Level sowie maßgefertigtem Treppenhaus + Garage und 2 Stellplätze + Wenig Gartenarbeit + Kompaktes Grundstück mit niedriger Grundsteuer + Kaminofen + Terrasse + Balkon - Kein klassischer Garten - Raumaufteilung sieht nur wenige Schlafzimmer vor

Lage & Umgebung

53639 Königswinter-Bockeroth

Ländlich, natürlich, schön! Ihr Landglück in Bockeroth Ruhig, ländlich, urig: das ist Bockeroth - Ihr neues Zuhause! Ganz im Nordosten liegt er, Ihr kleiner aber feiner Ortsteil der schönen Stadt Königswinter. Ihr neues Zuhause besticht durch eine wunderbar in die Landschaft eingepflegte Dörflichkeit mit insgesamt nur 520 Einwohnern. Hier ist Landleben pur angesagt. Dennoch haben Sie kurze Wege in die Citys von Königswinter, St. Augustin oder Siegburg. Ihre täglichen Einkäufe erledigen Sie im benachbarten Oberpleis oder Stieldorf. Die Anschlussstelle der Autobahn 3 erreichen Sie innerhalb weniger Minuten und auch der ICE-Bahnhof Siegburg ist nicht weit entfernt. Bockeroth liegt im schönen Rhein-Sieg-Kreis.



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

2035-07-30

Ausstellungsdatum

2025-07-31

Endenergiebedarf

159 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

E

Baujahr

1996

Wesentlicher Energieträger

Öl

Befeuerungsart

Öl

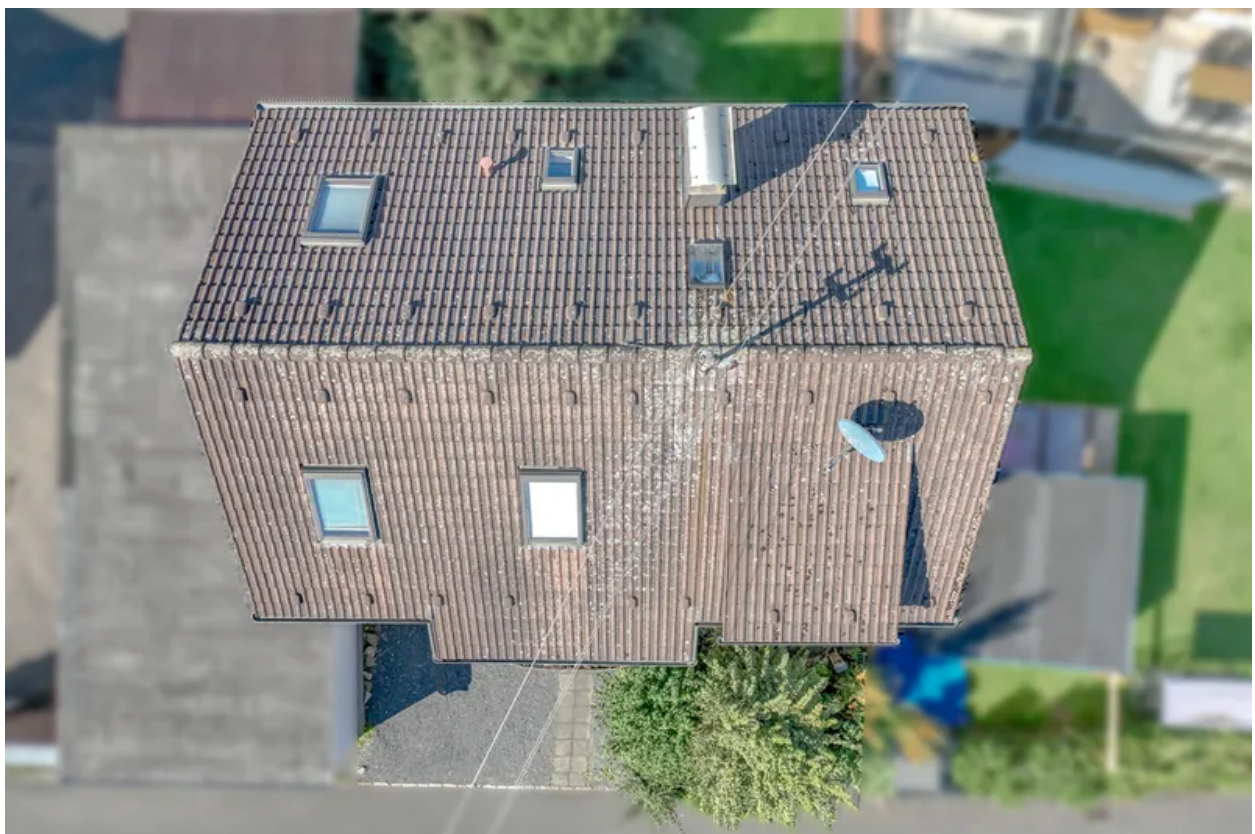
Energieausweis

2014





Luftbild



Luftbild



Außenansicht



Terrassenansicht



Außenansicht



Eingangsbereich EG



Eingangsbereich EG



Gäste-WC



Wohnbereich



Wohnzimmer



Treppenhaus OG



Küche



Treppenhaus



Balkon



Balkon



Schlafzimmer 1



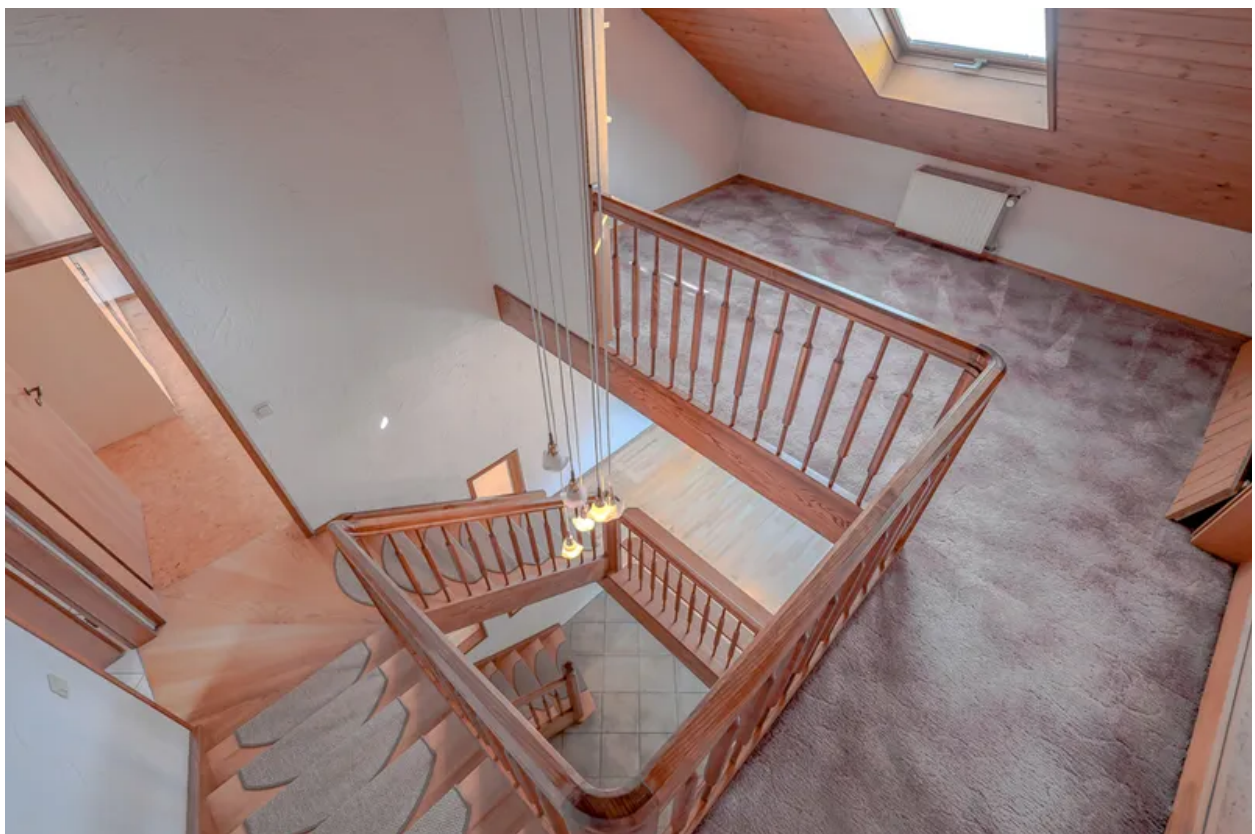
Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1



Badezimmer



Treppenhaus DG + Galerie



Schlafzimmer 2



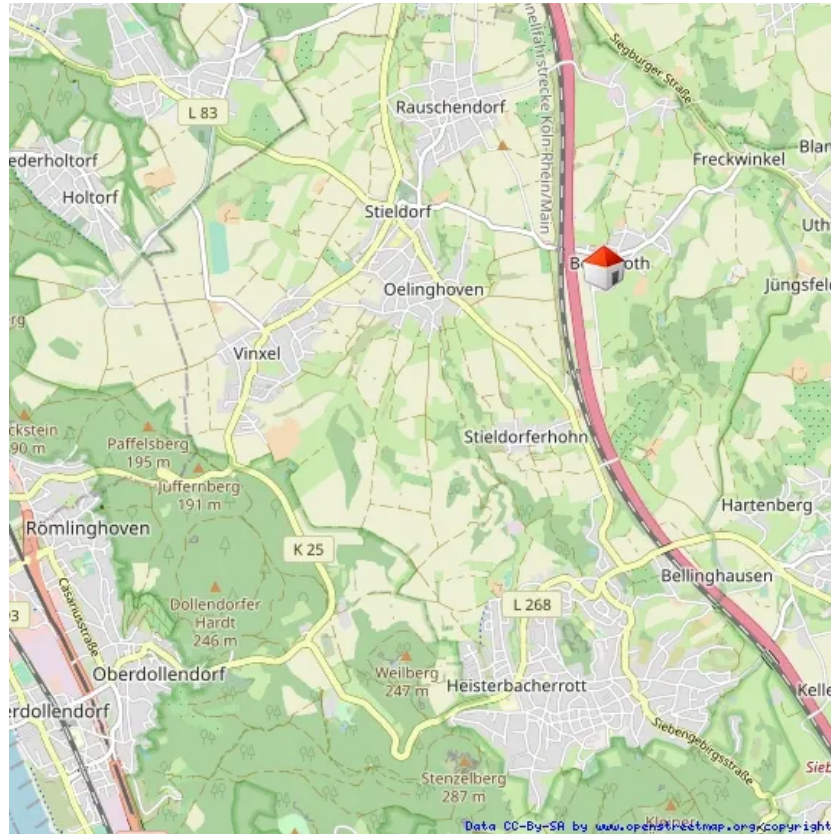
Schlafzimmer 2



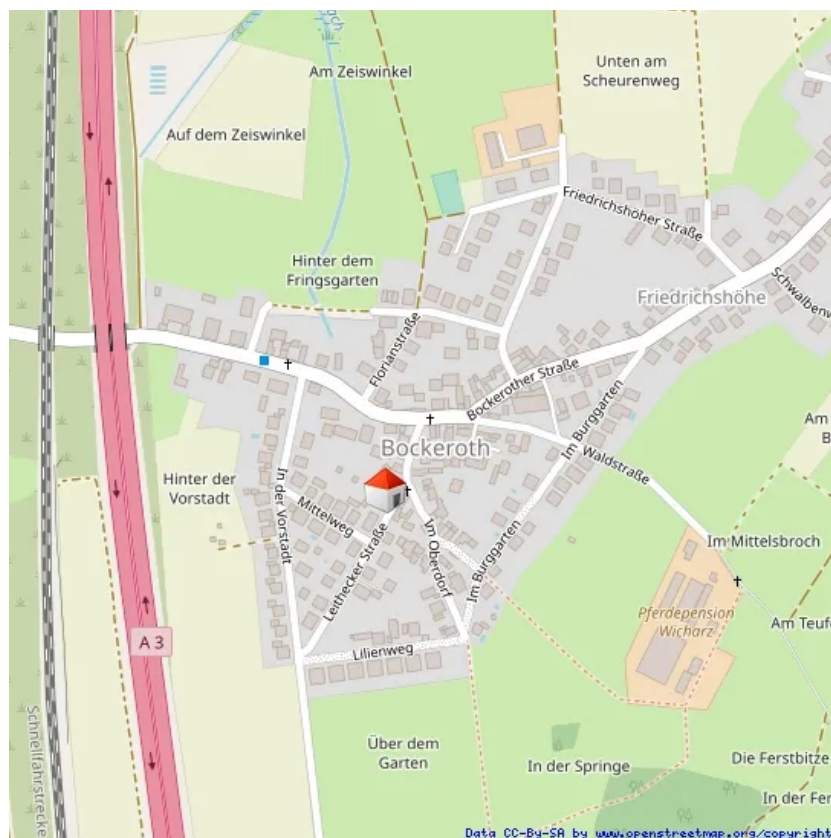
Hobbyraum Kellergeschoss



Hobbyraum Kellergeschoss



Lageplan makro



Lageplan mikro

Kontakt

Telefon: 00492244870975

E-Mail: info@villenmakler.de

Ihr Ansprechpartner

Carola Bennerscheid

Impressum

34107.screenwork.dev/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

34107.screenwork.dev

