



Haus

**Einfamilienhaus mit großem
Grundstück in Königswinter
*provisionsfrei***

**Objekt-Nr.:
66272-DTH130**

labels.forSale

in 53639 Königswinter





Details

Preise	Kaufpreis	479.000 €
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 129,78 m²
	Zimmer	7
	Nutzfläche	field.approximately 89,51 m²
	Grundstücksfläche	field.approximately 1.100 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1960
	Kategorie	Standard
	Bauweise	Fertigteile
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	3
	Badezimmer	2
	Separate WCs	1
	Terrassen	2
	Kamin	✓
Ausstattung	Gäste-WC	✓
	Gartennutzung	✓



Stellplätze

Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 1

Beschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus wurde 1960 errichtet und überzeugt durch seine ruhige Lage, den parkähnlichen Garten und viele Räume! Auf rund 129,78 m² Wohnfläche (Erd- und Obergeschoss) sowie ca. 89,51 m² zusätzlicher Nutzfläche (72,92 m² im Untergeschoss und 16,59 m² Garage) stehen Ihnen insgesamt sieben gut geschnittene Zimmer und zwei Badezimmer zur Verfügung – ideal für Familien, Paare oder auch Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Das großzügige Grundstück mit ca. 1.100 m² bietet viel Raum für Gartenfreunde, Spielflächen oder entspannte Stunden im Grünen. Das Haus befindet sich in einem soliden Zustand. Das Dach wurde 2011 erneuert, die Fenster sind zweifach verglast. Beheizt wird die Immobilie über eine Öl-Zentralheizung. Ein moderner Kamin im Wohnzimmer sorgt zusätzlich für eine behagliche Wohnatmosphäre und macht das Herzstück des Hauses zu einem gemütlichen Treffpunkt für Familie und Freunde. Die Raumaufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Wohnbereich mit Kamin, die charmante Küche sowie zwei weitere Zimmer und ein Gäste-WC. Das Dachgeschoss ist voll ausgebaut und bietet zusätzlichen Platz in Form von drei Zimmern und einem Tageslichtbad. Im Keller ist ein praktisches Büro integriert. Zudem gibt es dort ein weiteres Bad, die Waschküche und Abstellräume. Direkt neben dem Büro befindet sich eine Kelleraußentüre. Der Außenbereich ist ein echtes Highlight: Beide Terrassen laden zum Verweilen ein, während der große, eingewachsene Garten viel Privatsphäre bietet. Hier können Kinder ungestört spielen, Hobbygärtner ihre Ideen verwirklichen oder Sie genießen einfach die Ruhe. Ebenfalls erwähnenswert ist das große Gartenhaus mit integrierter Sauna! Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage sowie zwei Stellplätze im Freien bereit.



Ausstattung

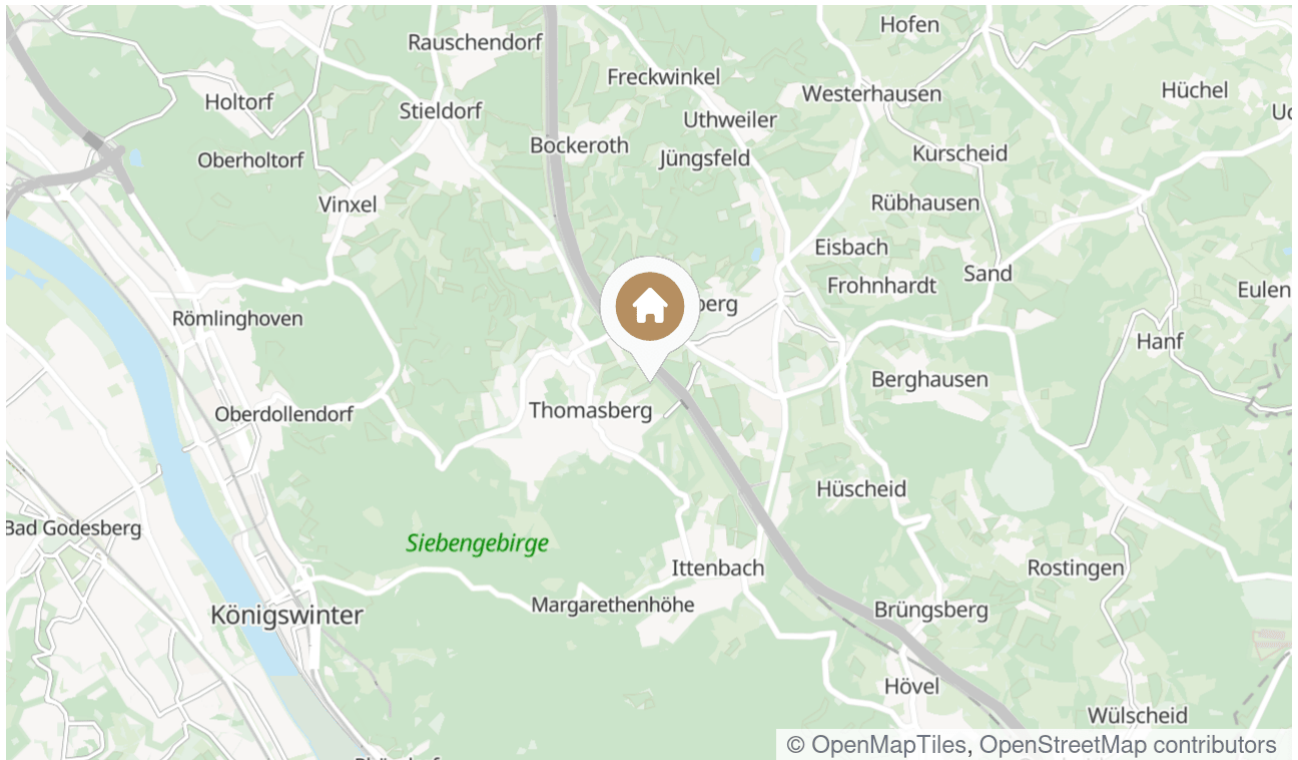
Da es sich um ein Fertighaus aus dem Jahre 1960 handelt, wurde ein Raumlufgutachten angefertigt, um eine eventuelle Schadstoffbelastung zu prüfen. Die Ergebnisse der untersuchten Stoffe liegen unterhalb aller heute geltenden Grenz- und Richtwerte! Gerne stellen wir Ihnen das Gutachten für die weiteren Planungen zur Verfügung. Von den fünf untersuchten Stoffen waren zum Zeitpunkt der Probennahme vier nicht nachweisbar. Die festgestellte Konzentration von Pentachlorphenol (PCP) lag mit 7 ng/m^3 sowohl unter dem Eingreifwert (1000 ng/m^3) als auch unter dem Sanierungszielwert (100 ng/m^3). Die Überprüfung ergab zudem eine Konzentration von 28 µg/m^3 Raumluf für Formaldehyd. Die Konzentration lag unter dem aktuellen Richtwert des Umweltbundesamtes und des Bundesinstituts für Risikobewertung (100 µg/m^3). Quelle: Untersuchungsbericht Baubiologie Rheinland GmbH vom 15.07.2025, Seite 5. Überzeugen Sie sich selbst: + Großzügiges Grundstück mit ca. 1.100 m^2 / parkähnlicher Garten + Gemütlicher Kamin im Wohnzimmer + Voll ausgebautes Dachgeschoss + Dach 2011 erneuert + Überdachte Terrasse + viele Zimmer zur flexiblen Nutzung + Gäste-WC + Gartenhaus mit Sauna + eine Garage und zwei Freiplätze - Fertighaus (aber: die im Raumlufgutachten gemessenen Stoffe lagen entweder unterhalb der Nachweisgrenze oder unter dem Sanierungszielwert) - Ölheizung von 1993 (aber: Niedertemperaturheizung, daher voraussichtlich keine Tauschpflicht)



Lage & Umgebung

53639 Königswinter

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Wohngegend in Thomasberg, einem idyllischen Ortsteil von Königswinter. Die Umgebung präsentiert sich mit einer harmonischen Mischung aus gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie großzügigen Gärten, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Thomasberg besticht nicht nur durch seine ruhige und naturnahe Lage, sondern auch durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die umliegende Landschaft lädt zu erholsamen Spaziergängen und Wanderungen ein, während nahegelegene Sehenswürdigkeiten wie beispielsweise das Schloss Drachenburg kulturelle Highlights bieten. Die Anbindung an das Verkehrsnetz ist hervorragend: Die Autobahn A3 ist schnell erreichbar und ermöglicht eine unkomplizierte Anbindung an die umliegenden Städte wie Bonn und Köln. Zudem befinden sich in der Nähe Bahnhöfe, die eine bequeme Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglichen. Die Lage in Thomasberg bietet somit eine perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit der umliegenden Ballungszentren. Hier lässt es sich in einer entspannten Umgebung wohnen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen.



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

2035-06-19

Ausstellungsdatum

2025-06-20

Endenergiebedarf

230,4 kWh/(m²a)

Mit Warmwasser

✓

Energieeffizienzklasse

G

Baujahr

1960

Wesentlicher Energieträger

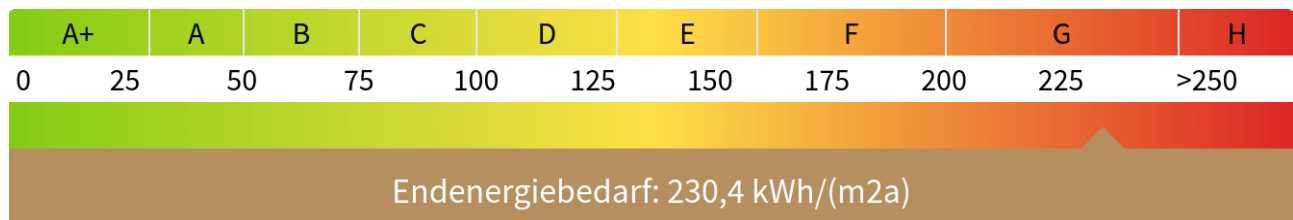
Öl

Befeuerungsart

Öl

Energieausweis

2014





Luftbild



Luftbild



Luftbild



Gartenansicht



Luftbild



Luftbild



Außenansicht



Außenbereich



Vorderansicht



Terrasse



Terrasse



Außenbereich



Eingangsbereich



Wohnbereich



Kamin



Essbereich



Schlafzimmer EG



Küche



Gäste-WC



Schlafzimmer 1 DG



Schlafzimmer 2 DG



Ankleidezimmer DG



Badezimmer DG



Eingang UG



Zimmer UG



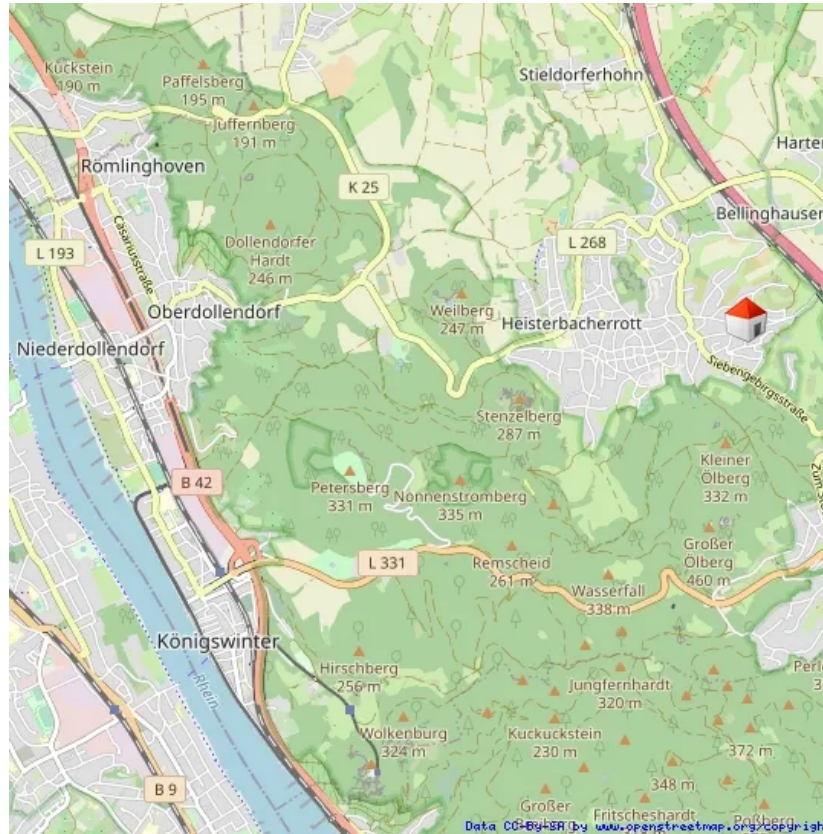
Badezimmer UG



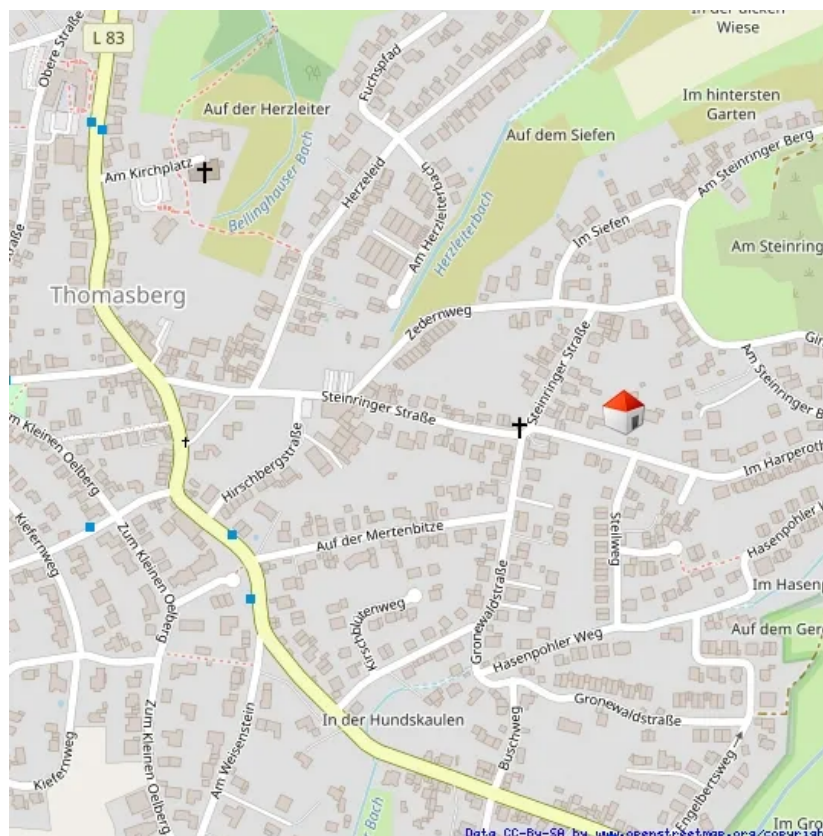
Gartenhaus



Sauna



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

