



Haus

**Liebevoll gepflegter Bungalow
mit Einliegerw. in Randlage +
Aussicht in Königswinter
Höhenlage!**

**Objekt-Nr.:
63185-GGK-627**

Haus zum Kauf

in 53639 Königswinter-Thomasberg





Details

Preise	Kaufpreis	627.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 160 m²
	Zimmer	5
	Nutzfläche	ca. 94 m²
	Grundstücksfläche	ca. 1.151 m²
Zustand und Bauart	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	1
	Badezimmer	2
Ausstattung	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
	Kamin	✓
	Rolladen	✓
	Gäste-WC	✓
	Sauna	✓
	Dachboden	✓
	Abstellraum	✓



Stellplätze

	Anzahl
Freiplatz	1
	Anzahl
Garage	1

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieser massiv gebaute und zwischen 2021 und 2024 modernisierte Walmdachbungalow steht auf einem ca. 1151 m² großen, idyllischem Grundstück. Unzählige Rosensträucher, Hortensien, Rhododendren und vieles mehr lassen eine wunderbare Privatsphäre entstehen. Im Erdgeschoss genießen Sie komfortables Wohnen auf einer Ebene im Bungalow-Stil. Der Eingangsbereich (mit Solnhofener Jura Naturstein gefliest) führt Sie in eine helle Diele mit Garderobe und Gäste-WC. Die großzügige Küche und der einladende Wohnbereich mit Essbereich befinden sich auf der Südseite des Hauses. Große Fensterflächen im Wohnzimmer bieten einen atemberaubenden Blick und Zugang zur Südterrasse sowie zum Garten. Die Sonnenterrasse, die sich am Hang befindet, bietet einen unverbauten Blick auf das grüne Tal im Westen – hier können Sie spektakuläre Sonnenuntergänge genießen. Die lichtdurchflutete Küche hat eine eigene Tür zur Südterrasse und Fenster, die einen Blick in den schön angelegten Vorgarten gewähren. Die Küche ist mit hochwertigem Granitoberflächen und Granitputz an Wänden und Boden ausgestattet. Hier können Sie den Tag mit einem Frühstück im Freien beginnen, während die Sonne aufgeht. Die Wohnebene wird durch zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche komplettiert. Ein deckenhoher Einbauschränk im Flur sorgt für praktischen Stauraum über die gesamte Wandfläche. Das ausgebauten Dachgeschoss (nicht in Wohnfläche enthalten), das über eine Bodentreppe zugänglich ist, bietet zusätzlich Platz für Hobbys, Gäste sowie weitere Abstellräumlichkeiten. Im Gartengeschoss befindet sich eine zweite Wohneinheit mit Stellplatz und eigenem Grundstückszugang. Die Räumlichkeiten sind sowohl über einen separaten Eingang, als auch vom Erdgeschoss zugänglich. Die zwei lichtdurchfluteten Zimmer bieten einen herrlichen Blick auf den westlichen Gartenbereich und die unverbaubare Natur. Küche, Flur und Bad sind mit



marmorierten Fliesen ausgestattet. Diese Wohnung eignet sich ideal für Gäste, als Home-Office, für Angehörige oder auch zur Vermietung. Im Gartengeschoss finden Sie außerdem eine Sauna, einen Hobbyraum oder großen Abstellraum, einen Vorratsraum sowie einen beheizten Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zum Garten. Der Technikraum beherbergt die zentrale Gasheizung (Viessmann Gasbrennwertheizung, Baujahr 2008) und die Warmwasseraufbereitung. Folgende Renovierungen wurden durchgeführt: Die Fenster und Rollläden wurden erneuert, und es wurden umfassende Dämmmaßnahmen an Dach, Wänden und Decken durchgeführt. Ein moderner Kaminofen im Erdgeschoss sorgt für gemütliche Wärme in den Wintermonaten und trägt zur Energieeinsparung bei. Vor dem Haus stehen eine Garage und zwei Stellplätze zur Verfügung. Ein zusätzlicher Stellplatz für ein Wohnmobil am südlichen Ende des Grundstücks rundet das Angebot ab. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie gerne noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Sonstiges

WIR BRINGEN MENSCHEN UND IMMOBILIEN ERFOLGREICH ZUSAMMEN!
Unser Service-Angebot für Sie: Sie möchten Ihr Haus, Grundstück oder Eigentumswohnung verkaufen oder vermieten? Wir sind der richtige Ansprechpartner für Sie! Denn wir sind: !!! PROFESSIONELL - ZUVERLÄSSIG - KOMPETENT - EFFIZIENT !!! 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 Marktkennntnis 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



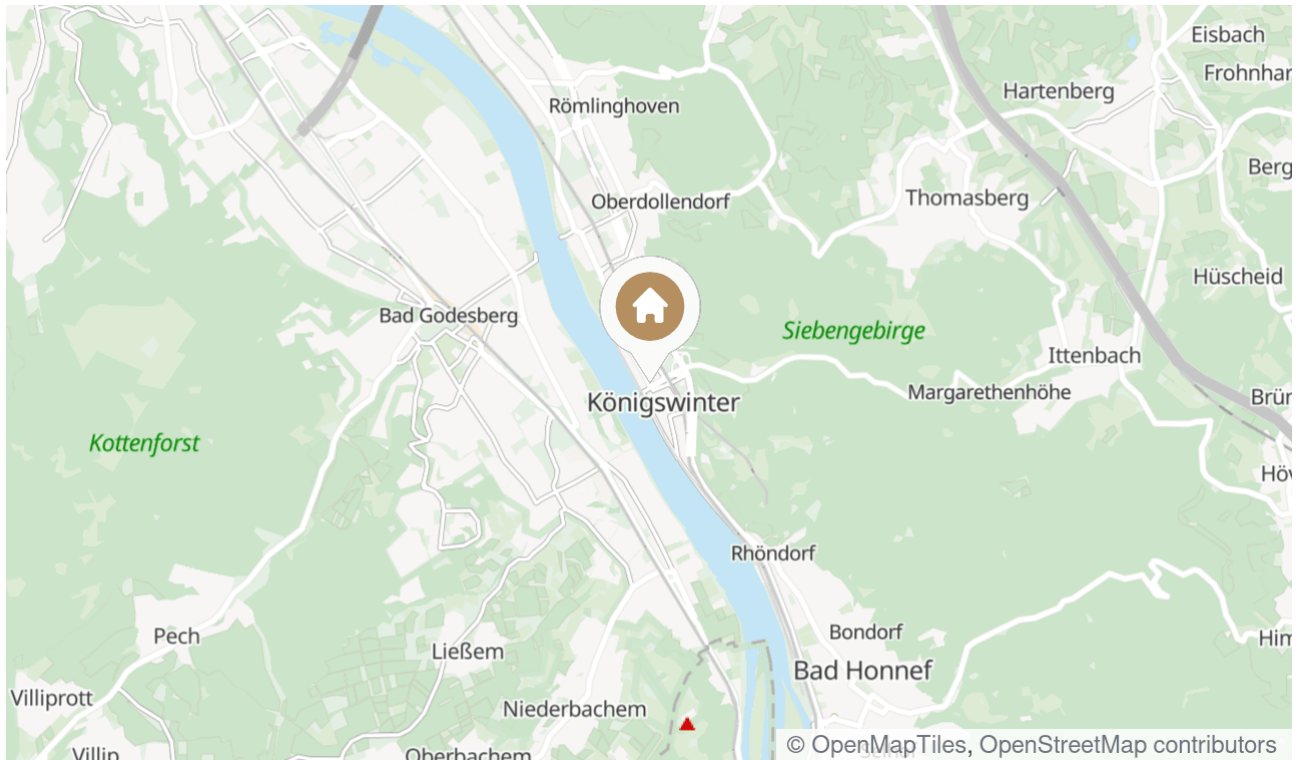
notariellem Vertragsabschluss. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer/ Vermieter bzw. von einem Dritten stammen und von uns weder auf ihre Richtigkeit noch auf ihre Vollständigkeit überprüft worden sind. Eine Haftung unserer Firma ist deshalb ausgeschlossen. 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–Thomasberg

Diese Immobilie mit großem Grundstück befindet sich in einer ruhigen Höhenlage von Königswinter, im landschaftlich wunderschönen Siebengebirge. Trotz der idyllischen Lage in einer ruhigen Sackgasse ist die Anbindung an die Autobahn A3 nur wenige Minuten entfernt. Die Siebengebirge-Autobahnausfahrt ist zügig erreichbar, und die Bonner Innenstadt liegt nur ca. 14 km entfernt. Das Siebengebirge ist das größte zusammenhängende Naturschutzgebiet in Nordrhein-Westfalen und zählt zu den ältesten Naturparks Deutschlands. Hier bieten zahlreiche Wander-, Rad- und Reitwege Zugang zu einer einzigartigen Landschaft mit Wäldern, Tälern und spektakulären Aussichten. Die Region ist ein wahres Paradies für Naturfreunde und Pferdeliebhaber, denn Reiterhöfe und Koppeln befinden sich in unmittelbarer Nähe. Eine gute Infrastruktur ist ebenfalls vorhanden. In der Umgebung gibt es zahlreiche Einzelhandels-geschäfte, Supermärkte Apotheken, Ärzte, Kirchen, kulturelle Einrichtungen, Wellnesszentren, ein Tennisclub, Sporteinrichtungen sowie Restaurants und diverse Dienstleistungsangebote. Auch für Ihre Kinder ist hier bestens gesorgt. Mehre Kindergärten und Grundschulen befinden sich in der Nähe. Weiterführende Schulen sind im benachbarten Oberpleis (ca. 2 km) und in Königswinter (ca. 7 km) zu finden – diese sind bequem mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die Internationale Schule in Bonn oder das CJD für Hochbegabte und mit bilingualen Klasse ist schnell und gut erreichbar. Busverbindungen nach Bonn bzw. zum Bahnhof im benachbarten Niederdollendorf sind vorhanden. Die Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Der ICE Bahnhof in Siegburg ist nur 15 Minuten entfernt. Köln ist fast genauso schnell erreicht wie Bonn. Der Flughafen Frankfurt in ca. 75 Minuten.



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



Luftbild



Frontansicht



Wohn-/Esszimmer



Sonnenterrasse EG



Küche mit Ausgang zur Terrasse



Eingangsbereich



Zimmer Einliegerwohnung



Gartenansicht



Gartenansicht













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

