



Haus

**Großzügiges Grundstück mit
vielseitigem Einfamilienhaus in
Königswinter-Berghausen**

**Objekt-Nr.:
66272-DBL125**

Haus zum Kauf

in 53639 Königswinter





Details

Preise	Kaufpreis	395.000 €
Flächen	Wohnfläche	ca. 125,16 m²
	Zimmer	6
	Nutzfläche	ca. 167,2 m²
	Grundstücksfläche	ca. 2.720 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1969
	Bauweise	Massiv
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Badezimmer	2
	Balkone	1
	Terrassen	1
Ausstattung	Bad mit	Fenster
	Gartennutzung	✓

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl 4
Garage	Anzahl 2

Beschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1969 befindet sich auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 2.720 m² in ruhiger und naturnaher Lage von Königswinter-Berghausen. Das Haus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Familien, die ein großzügiges Zuhause mit viel Platz suchen, als auch für Tierliebhaber oder Gartenfreunde, die Wert auf Freiraum und Individualität legen. Das Gebäude wurde ursprünglich als Einfamilienhaus errichtet und im Laufe der Jahre kontinuierlich gepflegt und teilweise modernisiert. Das Souterrain wurde nachträglich ausgebaut und bislang separat vermietet. Eine Genehmigung zu Wohnzwecken liegt hierfür allerdings nicht vor – die Räume können somit lediglich als Hobbyräume oder für nicht dauerhaften Aufenthalt genutzt werden. Aufteilung und Ausstattung Hochparterre (Hauptwohnung, ca. 125,16 m²): Großzügiger Wohn- und Essbereich (optional teilbar in zwei Räume), Zwei Schlafzimmer, Modernisiertes Badezimmer, Küche, Große Diele mit offener Wendeltreppe ins Untergeschoss, Balkon. Modernisierungen auf dieser Ebene (2020): Neue Fenster (doppelverglast) mit Rollläden, Neue Haustüre, Neuer Bodenbelag, Neuer Innenanstrich, Neue Deckenverkleidung. Souterrain (Nutzfläche): Separate Haustüre (2020 erneuert), Neuer Innenanstrich (2019), Fenster (doppelverglast) mit Rollläden, Neuer Bodenbelag. Zum Anwesen gehört außerdem eine Doppelgarage mit Satteldach und zusätzlicher Stellfläche auf dem Grundstück. Vermietungssituation: Die Mieter der Hauptebene ziehen zum 31.12.2025 aus, sodass dieser Bereich sofort bezugsfrei ist. Die Räume im Souterrain sind ab dem 07.12.2025 geräumt. Somit ist ab Januar 2026 das Haus unvermietet, sodass hinsichtlich der künftigen Nutzung maximale Flexibilität gegeben ist.

*Fortsetzung: Siehe Ausstattung.

Ausstattung

Fazit: Ein charmantes und großzügiges Haus mit enormem Grundstück, solider Substanz und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Perfekt für alle, die Natur, Ruhe und Gestaltungsspielraum suchen – und ein Zuhause mit großem Potenzial zu schätzen wissen. Überzeugen Sie sich selbst: + Bezugsfrei ab Januar 2026 + Großes Grundstück (ca. 2.720 m²) – ideal für Garten, Freizeit oder Tierhaltung + Die Wohnfläche bezieht sich lediglich auf das Erdgeschoss. Die Nutzfläche im Souterrain erweitert das Flächenangebot! + Ruhige, grüne Lage mit guter Erreichbarkeit von Königswinter, Bonn und der Rheinschiene + Solide



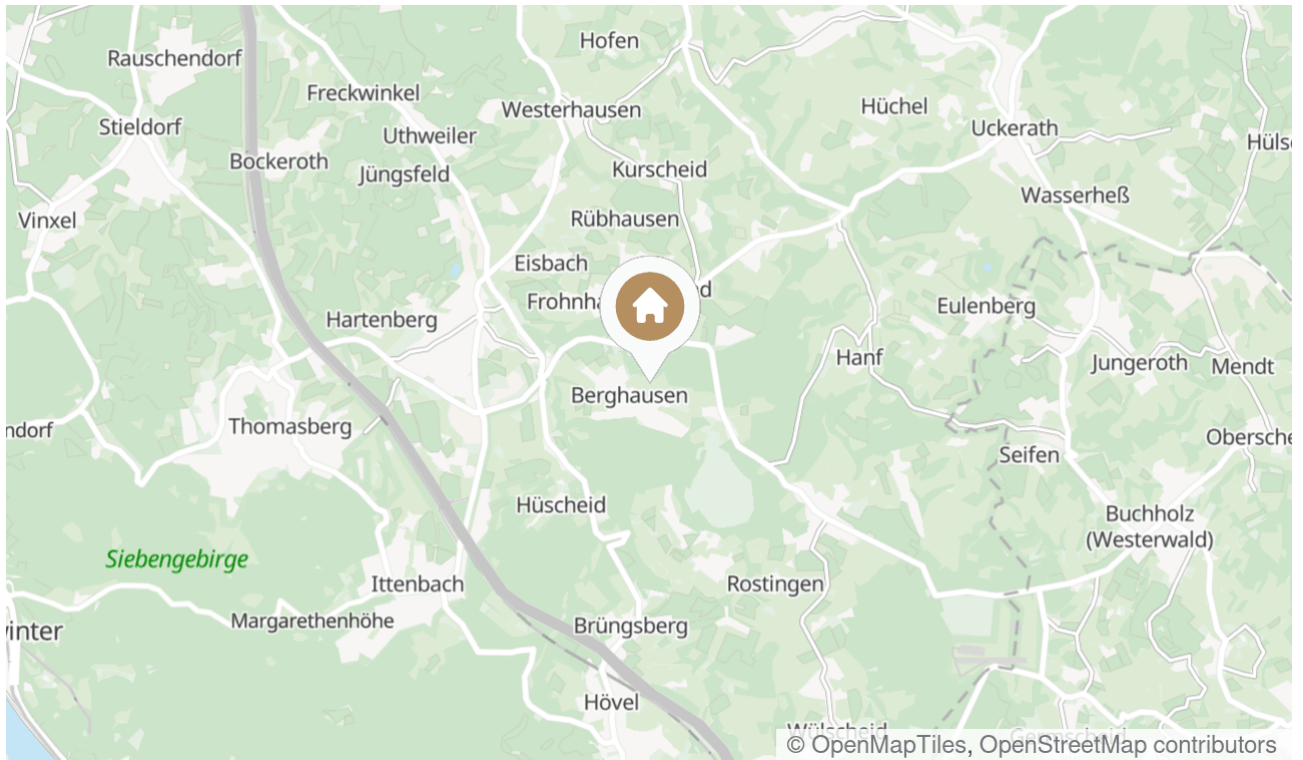
Bausubstanz, gepflegter Gesamtzustand + Teilmodernisiert (Fenster, Böden, Türen, Anstrich, Decken) + Großzügiger Grundriss mit flexiblem Raumkonzept + Doppelgarage und zusätzliche Stellplätze + Balkon mit schönem Ausblick + Getrennte Nutzungsebenen – auch ideal für Mehrgenerationen oder Homeoffice - Teilweise Modernisierungsbedarf (Heizungs-Baujahr: 1998 / Öl)



Lage & Umgebung

53639 Königswinter

Beschaulich, aber nicht abgelegen: Berghausen in Königswinter: Ruhe im Feierabend. Kein lärmender Verkehr. Viel Grün direkt vor der Haustür. All das bekommen Sie zu Ihrem neuen Zuhause in Berghausen inklusive dazu. Der ländlich geprägte Ortsteil zählt gerade einmal rund 1.050 Einwohner – und mit Ihrer Familie gleich noch eine Handvoll mehr. Trotz ruhiger Lage wohnen Sie keineswegs abgelegen. Denn in Berghausen gibt es einen Dorfplatz, auf dem vom Frühjahrswandern bis zum Sankt-Martinszug alle wichtigen Veranstaltungen des Jahres stattfinden. Außerdem erreichen Sie nach 5 Minuten Autofahrt den angrenzenden Ortsteil Oberpleis, wo Sie alles finden, was Sie zum alltäglichen Leben brauchen: egal ob Schulen, Supermärkte oder Restaurants. Aber auch Busse fahren regelmäßig in Berghausen! Idylle pur am Rhein Die 40.000-Einwohner-Stadt Königswinter gehört zu den Orten am Rhein, die bekannt sind für ihr romantisches Flair. Burgen, Schlösser, Wanderwege – genau das macht die Gegend am Rhein so einzigartig. Auch nahe Königswinter findet sich einiges davon: Das Schloss Drachenburg ist immer einen Ausflug wert und auch das Siebengebirge lädt zu Wochenendwanderungen ein. Damit ist für die gesamte Familie etwas in Königswinter dabei.



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

2029-10-16

Ausstellungsdatum

17.10.2019

Endenergiebedarf

216,4 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

G

Baujahr

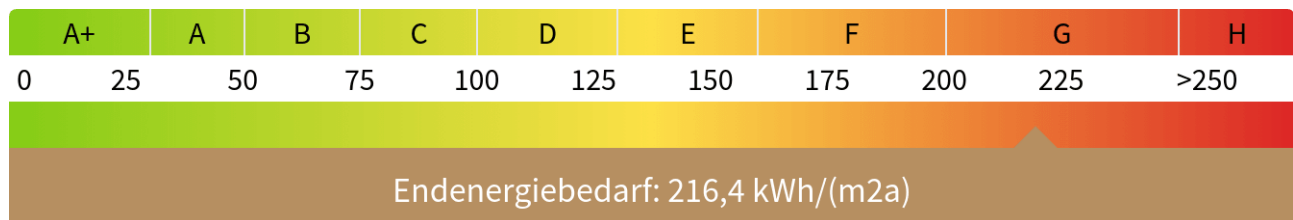
1969

Wesentlicher Energieträger

Öl

Befeuerungsart

Öl





Straßenansicht



Luftbild



Luftbild



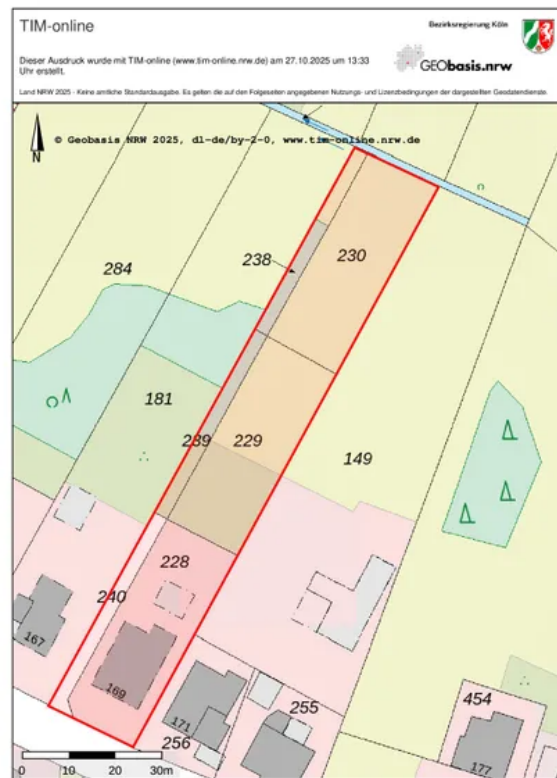
Luftbild



Doppelgaragen



Grundstücksgrenze



Grundstücksgrenze



Überdachte Terrasse



Außenbereich



Balkon



Wohnbereich Obergeschoss



Essbereich Obergeschoss



Küche Obergeschoss



Schlafzimmer 1 Obergeschoss



Schlafzimmer 2 Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss



Eingangsbereich Untergeschoss



Raum 1 Untergeschoss



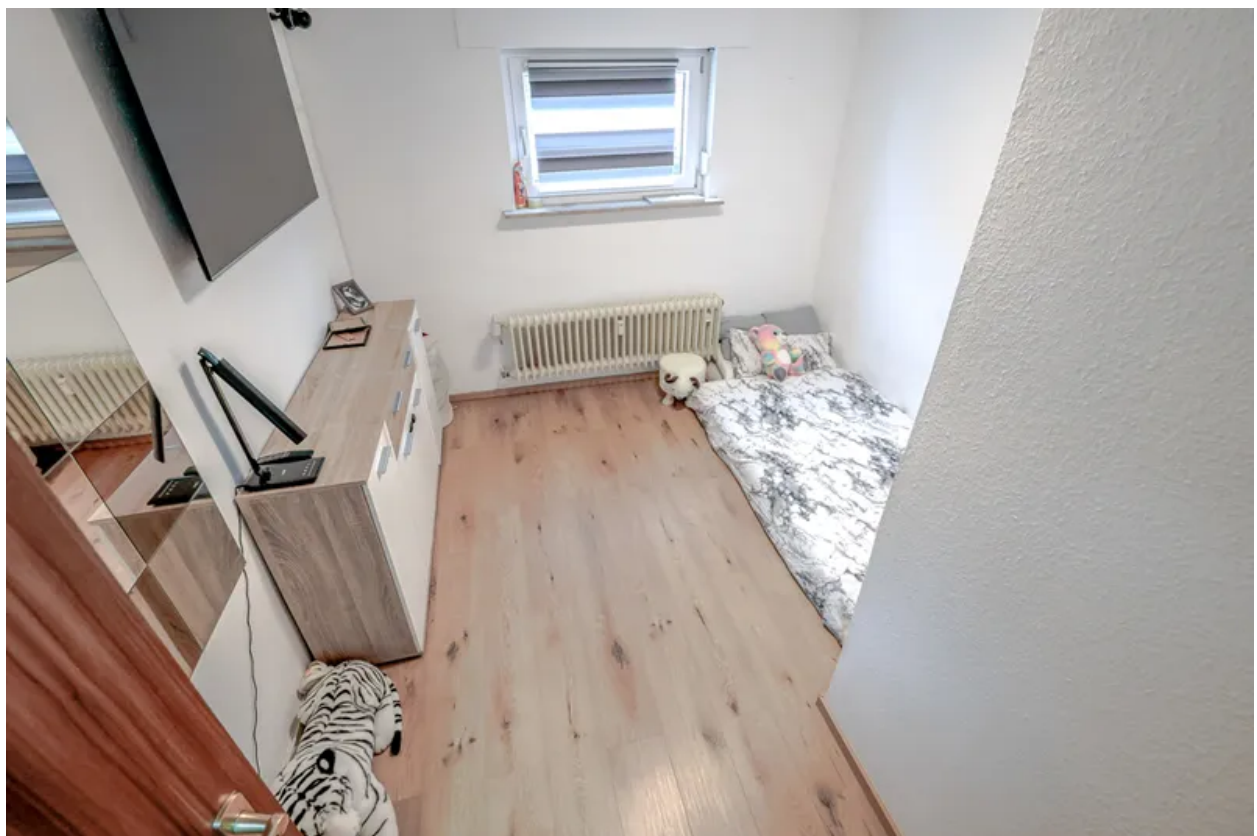
Raum 1 Untergeschoss



Küche Untergeschoss



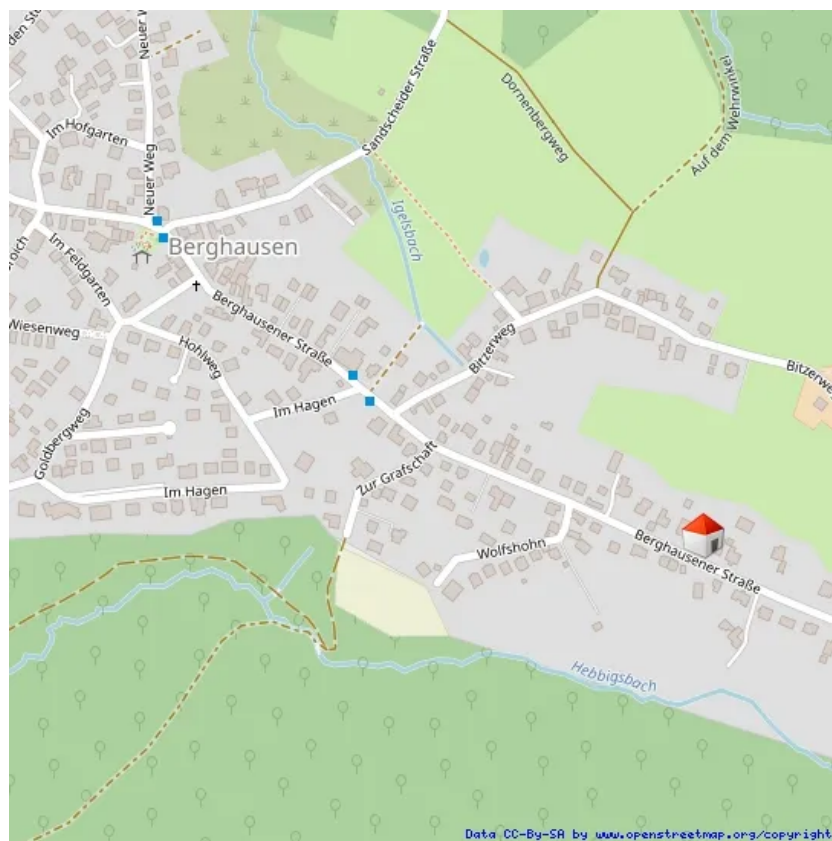
Raum 2 Untergeschoss



Raum 3 Untergeschoss



Badezimmer Untergeschoss



Lageplan mikro

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

