



Haus

Familienraum mit Wintergarten, Kamin und schönem Garten

**Objekt-Nr.:
66272-DTP196**



Haus zum Kauf

in 53639 Königswinter





Details

Preise	Kaufpreis	650.000 €
Flächen	Wohnfläche	ca. 195,95 m²
	Zimmer	5
	Nutzfläche	ca. 80 m²
	Grundstücksfläche	ca. 833 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1976
	Bauweise	Massiv
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	4
	Badezimmer	2
	Separate WCs	2
	Balkone	2
	Terrassen	1
Ausstattung	Kamin	✓
	Gäste-WC	✓
	Wintergarten	✓
	Gartennutzung	✓



Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	4
Garage	Anzahl
	1

Beschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus wurde 1976 erbaut und ab 2011 umfassend modernisiert. Es überzeugt durch seine ruhige Lage, den großzügigen Grundriss und ein gepflegtes, 833 m² großes Grundstück. Auf rund 196 m² Wohnfläche sowie ca. 80 m² zusätzlicher Nutzfläche erwarten Sie fünf gut geschnittene Zimmer, zwei Badezimmer, zwei Balkone und viele durchdachte Details – ideal für Familien, die Wert auf Komfort und ein behagliches Wohnumfeld legen. Das Haus präsentiert sich in einem modernen und gepflegten Zustand. Ein besonderes Highlight ist der große Wintergarten, der als Essbereich an den Wohnraum anschließt und für eine offene, einladende Atmosphäre sorgt. Große Fensterfronten schaffen helle Räume und einen wunderbaren Blick in den eigenen Garten. Die 2022 erneuerten Fenster, eine Gasheizung (Baujahr 2014) mit Fußbodenheizung im Erdgeschoss, die Einbauküche sowie ein Kamin ergänzen die hochwertige Ausstattung. Zudem wurden alle Leitungen, Böden und das Dach erneuert. Die Raumaufteilung ist funktional und familiengerecht gestaltet. Im Erdgeschoss befinden sich das helle Wohnzimmer, die moderne Küche sowie der großzügige Wintergarten mit Zugang zur Terrasse. Ein Gäste-WC rundet den Grundriss auf dieser Etage ab. Im Obergeschoss stehen Ihnen zwei Schlafzimmer und ein Balkon mit herrlicher Fernsicht zur Verfügung. Ein stilvolles Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Wanne und Dusche mit flachem Einstieg sowie ein separates WC vervollständigen das Raumangebot auf dieser Etage. Im Jahr 2011 erfolgte eine umfangreiche Sanierung: das komplette Dach wurde abgetragen und eine neue Etage aufgestockt. Dadurch wurde ein völlig neuer Dachbereich mit Gauben geschaffen. Hierbei entstanden 52,85 m² Wohnfläche im Dachgeschoss, die sich auf zwei Zimmer, einen Flur, ein Bad und eine Loggia mit Siebengebirgsblick verteilen. Zudem gibt es noch einen Bereich, welcher über Küchenanschlüsse verfügt. *Fortsetzung: Siehe Ausstattung*



Ausstattung

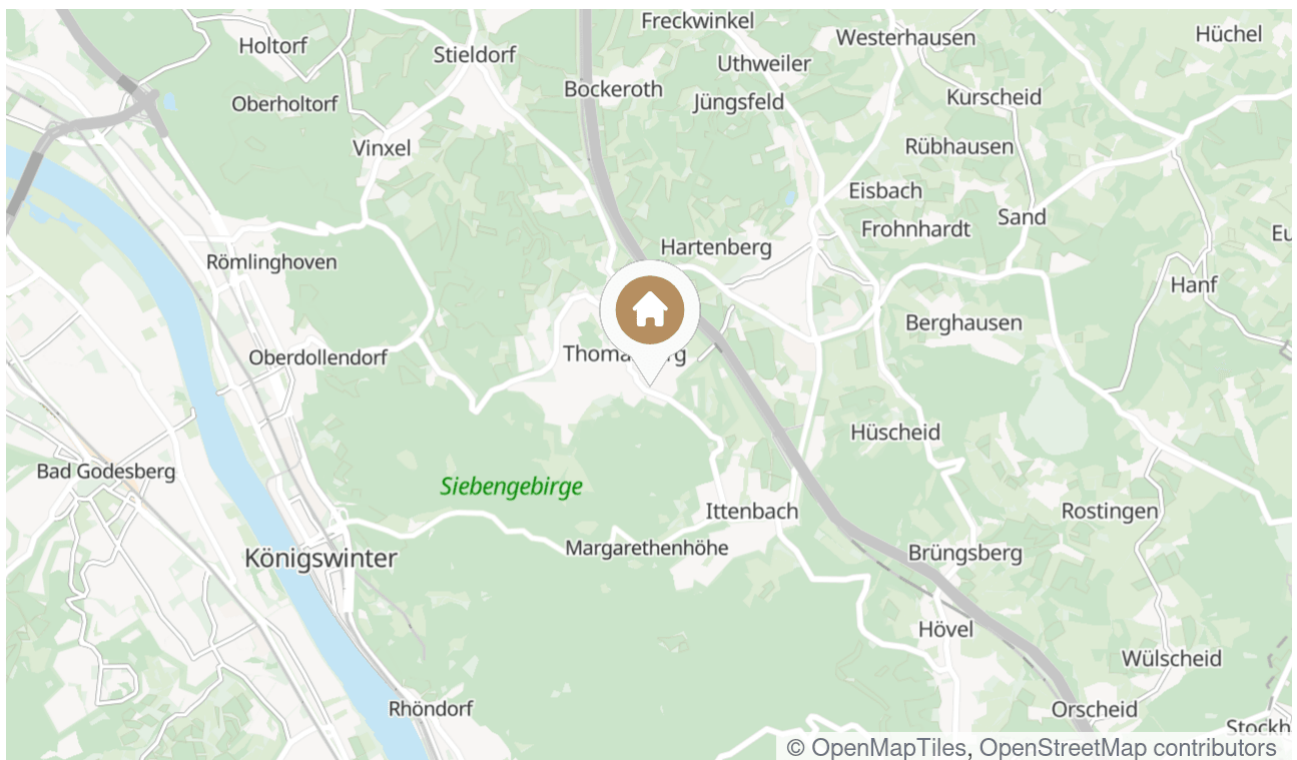
Fortsetzung Der Außenbereich bietet viel Platz für Erholung und Freizeit: Eine sonnige Terrasse mit Whirlpool, zwei Balkone sowie ein gepflegter Garten mit Gartenhaus schaffen ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage und mehrere Stellplätze zur Verfügung. Bezüglich einer möglichen Gebäudeerweiterung oder einer zusätzlichen Bebauung des Grundstücks empfehlen wir Ihnen, Rücksprache mit dem Bauordnungsamt der Stadt Königswinter zu halten. Überzeugen Sie sich selbst:

- + Keine größeren Investitionen vor Einzug nötig + Ab 2011 fortlaufend modernisiert + Beheizter Wintergarten mit elektrischer Beschattung und Insektenschutz + Whirlpool inklusive + Kaminofen im Wohnbereich (2023) + Zwei Balkone mit Siebengebirgsblick + Viele Parkmöglichkeiten: Garage + Stellplätze + Heller Wohn- und Essbereich dank großer Fensterflächen und Wintergarten + Großer Garten mit Terrasse + Fußbodenheizung im Erdgeschoss + Ölheizung getauscht gegen Gasheizung (2014) + Balkon komplett saniert mit Abdichtung, Dämmung und Bangkirabelag + alle Fenster mit 3-fach-Verglasung + komplette Elektroinstallation erneuert incl. IT-Netzwerk - 2 feuchte Kellerwände wurden 2023 fachmännisch trockengelegt (mit Garantieurkunde)

Lage & Umgebung

53639 Königswinter

Für alle, die Wohnen im Grünen – verbunden mit besten Verkehrsanbindungen – schätzen. Thomasberg gehört zu den beliebten Wohngegenden, etwas außerhalb von Bonn. Der ruhige Ortsteil von Königswinter liegt ebenfalls im Einzugsbereich von Bonn und bietet zudem ein wesentlich besseres Klima. In das Siebengebirge fährt oder geht man zur Freizeitgestaltung, zum Spazieren, zum Reiten und viel mehr! Ihre schöne Wohnlage teilen Sie mit knapp 4.500 anderen Thomasbergern, die vor allem die Kombination aus ländlichem Wohngefühl und guter Infrastruktur zu schätzen wissen. Supermarkt, Ärzte und Apotheke gehören ebenso dazu wie die nahe gelegene Stenzelberg-Grundschule sowie weiterführende Schulen und mehrere Kindergärten. Gut zu Fuß zu erreichen, liegt eine Bushaltestelle und die A3 ist mit dem PKW in wenigen Minuten zu angefahren.



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



Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

2035-07-09

Ausstellungsdatum

10.07.2025

Endenergieverbrauch

90,6 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

C

Baujahr

1976

Wesentlicher Energieträger

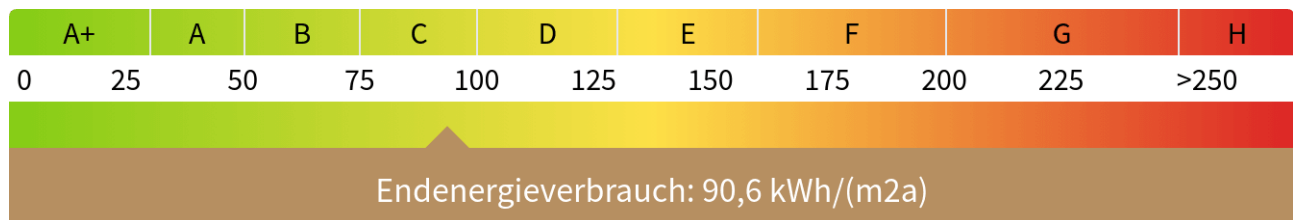
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung, Fußbodenheizung





Gartenansicht



Luftbild



Luftbild



Vorderansicht



Außenbereich



Garagenzufahrt



Terrasse



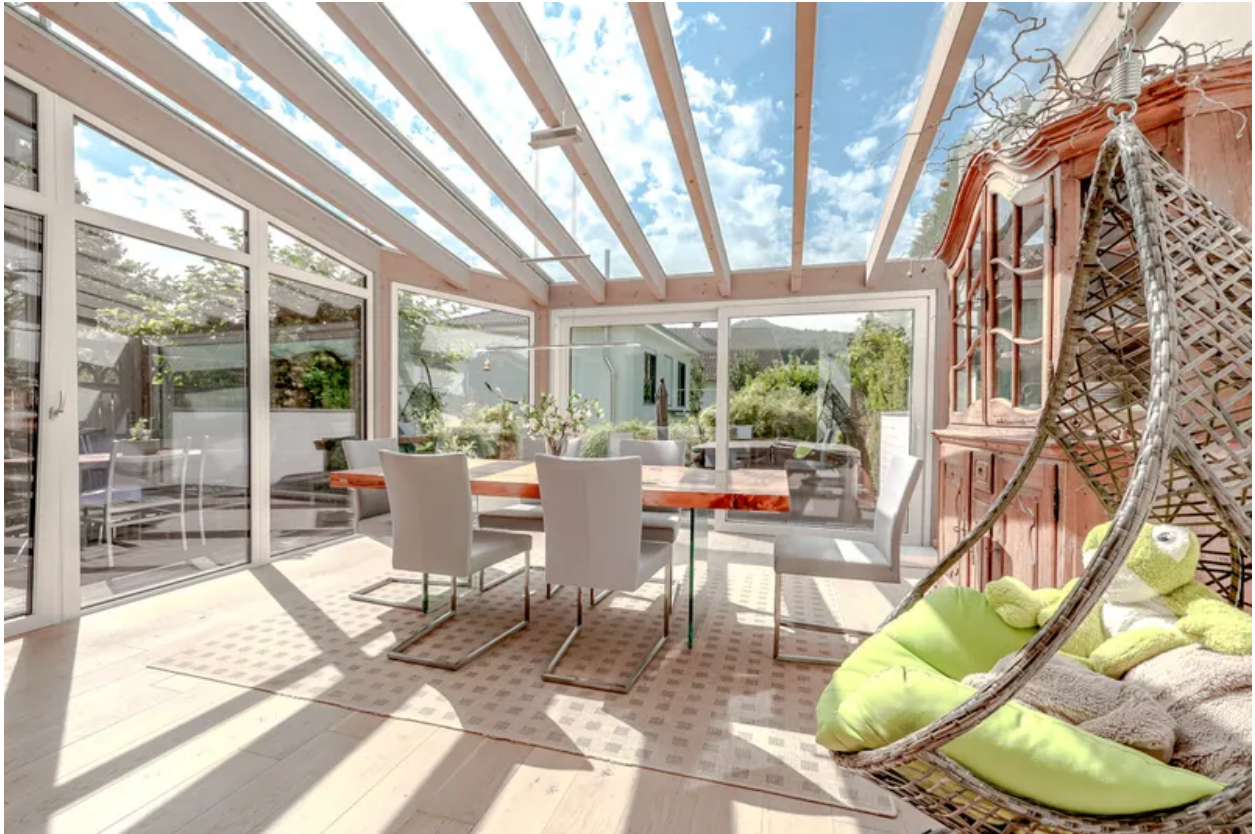
Balkon OG



Wohn- / Essbereich



Wohn- / Essbereich



Essbereich / Wintergarten



Küche



Eingangsbereich / Kamin



Schlafzimmer OG



Arbeitszimmer OG



Badezimmer OG



Badezimmer OG



Schlafzimmer 1 DG



offene Garderobe DG



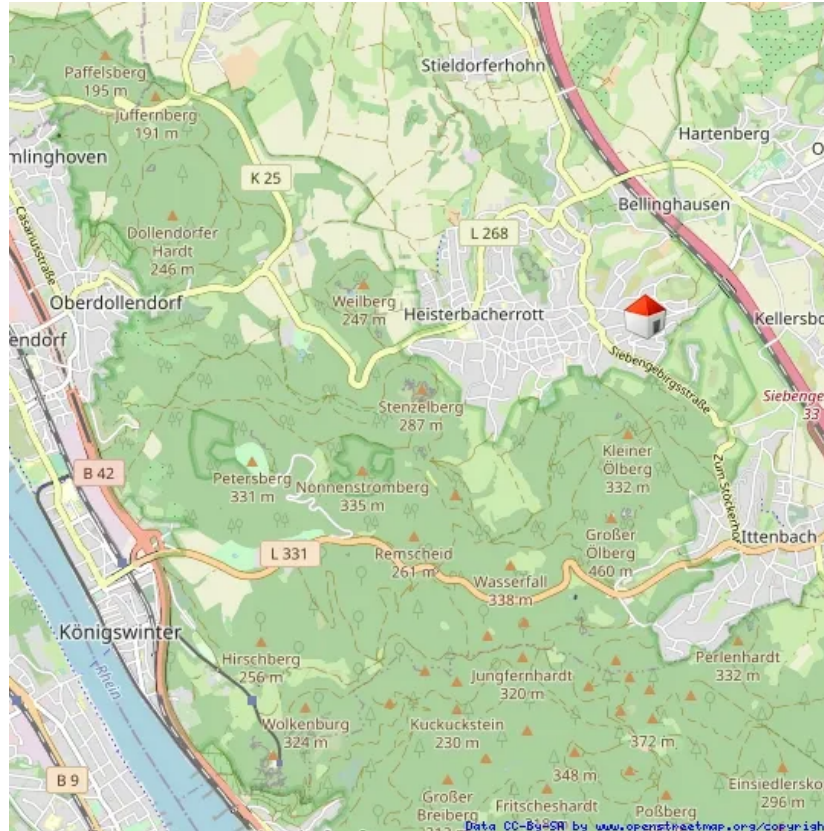
Schlafzimmer 2 DG



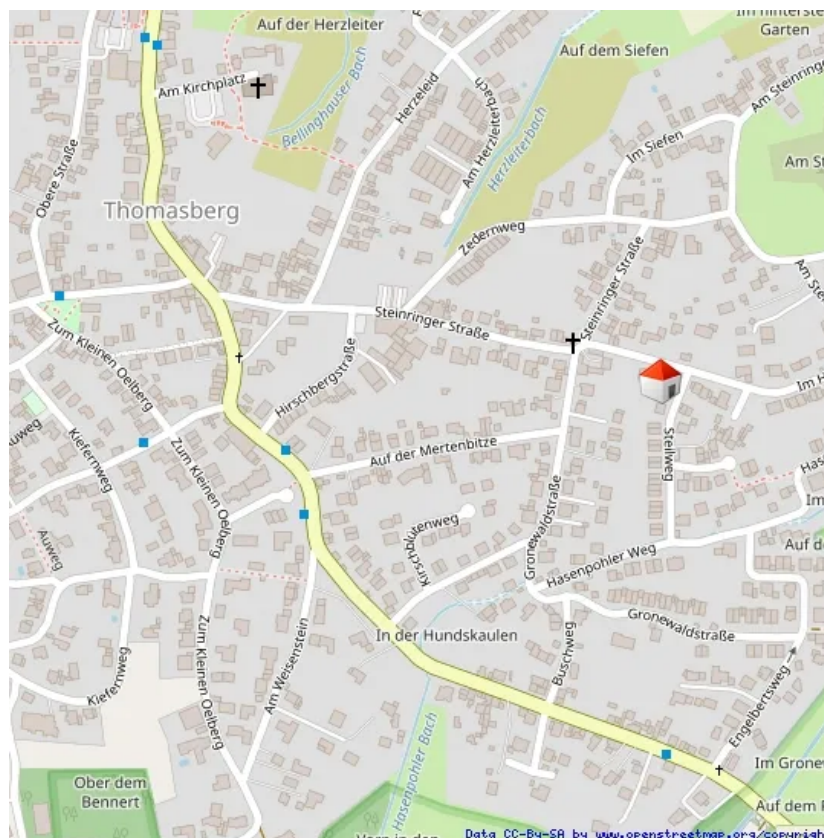
Badezimmer DG



Ausblick DG



Lageplan makro



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

