



Haus

Einfamilienhaus mit zusätzlichem Baufenster

**Objekt-Nr.:
66272-DWS151**



Haus zum Kauf

in 53639 Königswinter-Willmeroth





Details

Preise	Kaufpreis	349.000 €
	Vermietet	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 150,92 m²
	Zimmer	6
	Nutzfläche	ca. 111 m²
	Grundstücksfläche	ca. 1.386 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1952
	Bauweise	Massiv
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	3
	Schlafzimmer	5
	Badezimmer	1
	Separate WCs	2
	Balkone	1
	Terrassen	1
Ausstattung	Gäste-WC	✓
	Gartennutzung	✓



Stellplätze

Freiplatz	Anzahl 3
Garage	Anzahl 1

Beschreibung

Angeboten wird ein vollunterkellertes Einfamilienhaus mit 151 m² Wohnfläche und mit großem Grundstück in Königswinter-Willmeroth. Der vordere Grundstücksbereich liegt im Geltungsbereich der Ortssatzung von Königswinter-Willmeroth. Eine Bebauung ist denkbar – bitte halten Sie hierzu Rücksprache mit dem zuständigen Bauordnungsamt der Stadt Königswinter. Ursprünglich erbaut im Jahr 1952, erfolgte 1983 eine Wohnraumerweiterung in Form eines Anbaus, welcher heute den Wohnbereich des Erdgeschosses darstellt und ebenfalls unterkellert ist. Das Haus ist seit 1991 vermietet. Im Obergeschoss gibt es jedoch einen über eine separate Außentreppe erreichbaren Raum, welcher nicht Teil des Mietgegenstandes ist und aktuell vom Eigentümer als Abstellraum genutzt wird. Die vermietete Fläche beläuft sich somit auf rd. 129 m², wohingegen ein extern zugänglicher Raum mit einer Fläche von 19,99 m² sowie 1,91 m² anteiligen Fläche des Balkons (25% von 7,63 m²) aktuell ungenutzt sind. Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Königswinter-Willmeroth wurde ursprünglich im Jahr 1952 errichtet und 1983 um einen ebenfalls unterkellerten Anbau erweitert. Es befindet sich auf einem großzügigen, 1.386 m² großen Grundstück mit unverbaubarem Blick ins Grüne. Mit einer Wohnfläche von rund 150,92 m² und zusätzlichen ca. 111 m² Nutzfläche bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom klassischen Familienwohnsitz bis hin zur Kapitalanlage. Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen und überzeugt durch seinen funktionalen Grundriss. Im Erdgeschoss befindet sich ein heller Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und in den weitläufigen Garten. Die angrenzende Küche ist großzügig geschnitten und bietet Platz für eine moderne Einbauküche. Zusätzlich stehen auf dieser Ebene zwei Schlafzimmer und zwei Gäste-WCs zur Verfügung. *Fortsetzung: Siehe Ausstattung*



Ausstattung

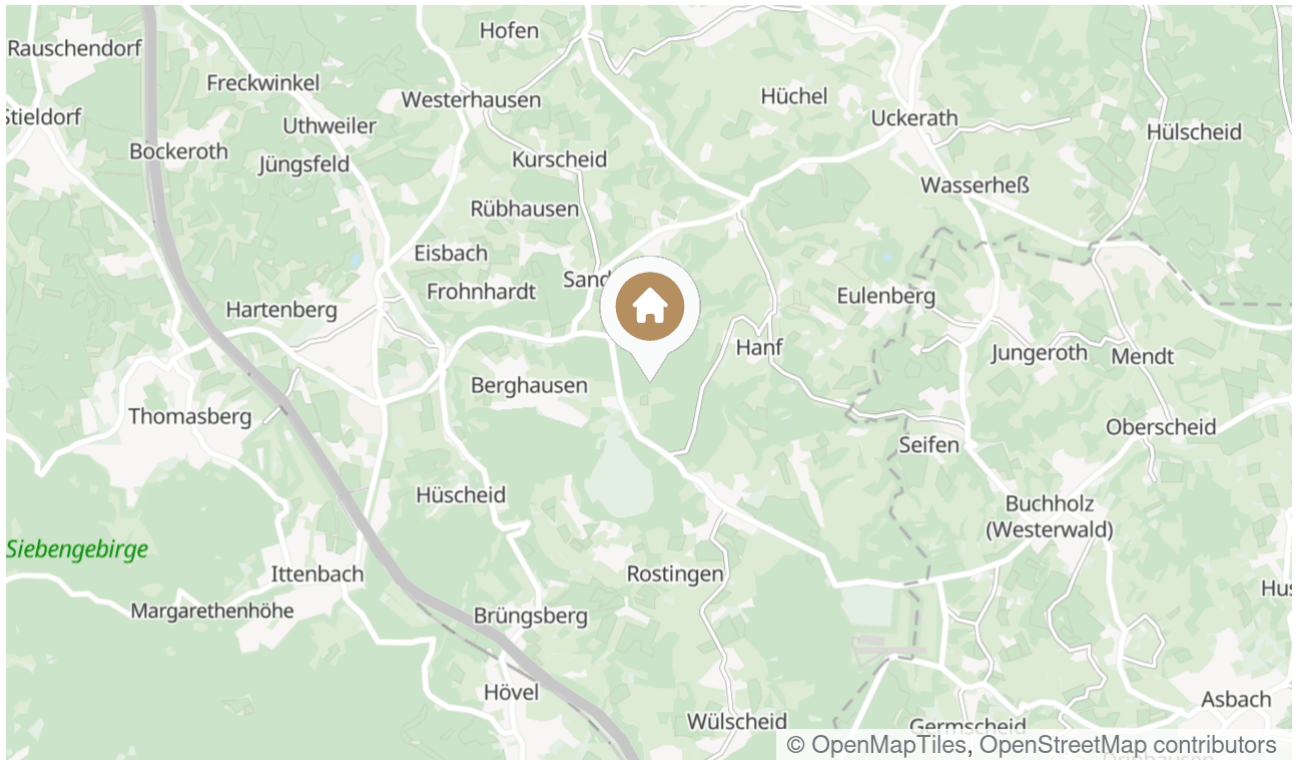
Fortsetzung Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer sowie ein Badezimmer. Praktisch: Einer der Räume verfügt über Küchenanschlüsse, wodurch sich hier die Möglichkeit eröffnet, das Haus auch in zwei Wohneinheiten aufzuteilen – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder eine Teilvermietung. Der Balkon bietet einen schönen Blick in die Umgebung und unterstreicht das naturnahe Wohngefühl. Das derzeit separierte Zimmer kann mit wenig Aufwand wieder den übrigen Räumen im Obergeschoss zugänglich gemacht werden. Das Gebäude ist voll unterkellert, jedoch nicht zu Wohnzwecken ausgebaut, und bietet reichlich Abstell- und Nutzfläche. Beheizt wird die Immobilie über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2021, die für effiziente Wärme sorgt. Eine Garage sowie ausreichend zusätzliche Stellplätze stehen für Pkw zur Verfügung. Der große Garten mit Rasenfläche und altem Baumbestand ist ein echtes Highlight und bietet viel Raum für Freizeit, Spiel und Entspannung. Dank der Größe des Grundstücks sind zudem Erweiterungen oder individuelle Gartengestaltungen denkbar. Die Immobilie ist seit über 30 Jahren vermietet und eignet sich daher sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit Weitblick. Die Mieter würden sich freuen, weiterhin in dem Haus wohnen zu dürfen. Die Kündigungsfrist für eine etwaige Eigenbedarfskündigung beläuft sich auf 9 Monate ab der Umschreibung im Grundbuch. Überzeugen Sie sich selbst: + Heizung 2021 erneuert + Vermutlich Möglichkeit zur Bebauung im vorderen Teil des Grundstücks + Garage + mehrere Stellplätze im Freien + Unterteilung in zwei Einheiten denkbar + Balkon + Terrasse + Großer Garten + Unkomplizierte Mieter - Lange vermietet (seit 1991) - Mietzins mit Erhöhungspotenzial und 9 Monate Kündigungsfrist für Eigenbedarf ab Umschreibung im Grundbuch



Lage & Umgebung

53639 Königswinter–Willmeroth

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, ländlich geprägter Lage von Königswinter–Willmeroth, einem Ortsteil, der durch seine naturnahe Umgebung und den weiten Blick über Felder und Wiesen besticht. Hier genießen Sie ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Grün und hoher Lebensqualität – ideal für alle, die die Ruhe des Landlebens schätzen, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen. Die nächstgelegenen Ortschaften wie Eudenbach, Thomasberg und Ittenbach bieten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie verschiedene Freizeitangebote. In Königswinter und Oberpleis finden sich zudem weiterführende Schulen, Ärzte, Supermärkte und gastronomische Angebote. Die Verkehrsanbindung ist gut: Über die A3 (Anschlussstelle Siebengebirge) sowie die B42 erreicht man Bonn und Köln in kurzer Fahrzeit. Auch die Städte Bad Honnef und Hennef liegen nur wenige Kilometer entfernt. Eine Busverbindung stellt den Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr sicher. Die Lage punktet durch eine ausgewogene Kombination aus Ruhe, Natur und Erreichbarkeit – ein idealer Wohnstandort für Familien und Paare, die Wert auf ein grünes Umfeld und eine solide Infrastruktur legen.



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

2035-10-19

Ausstellungsdatum

20.10.2025

Endenergiebedarf

216,9 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

G

Baujahr

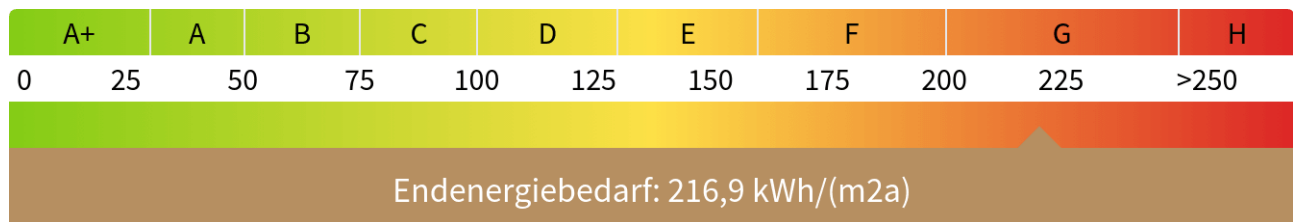
1952

Befeuerungsart

Öl

Heizungsart

Zentralheizung





Luftbild



Vorderansicht



Luftbild



Luftbild



Gartenansicht



Gartenansicht



Küche



Küche



Küche



Essbereich



Wohnbereich



Schlafzimmer



Arbeitszimmer



Badezimmer OG



Zimmer OG



Küche OG



Keller



Keller



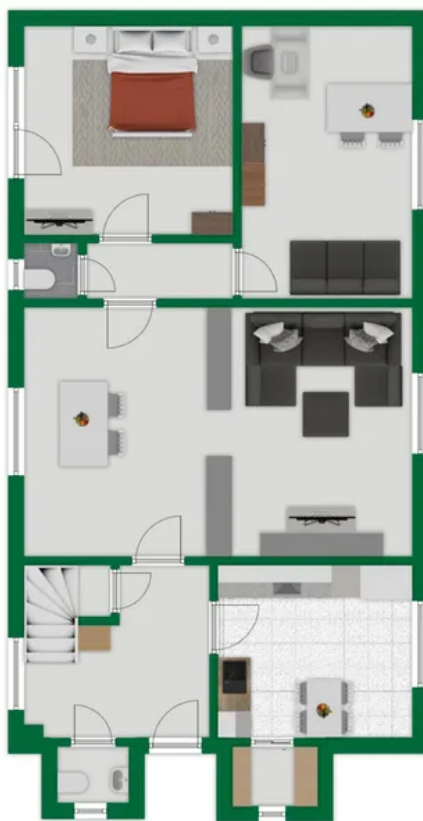
Separater Raum OG



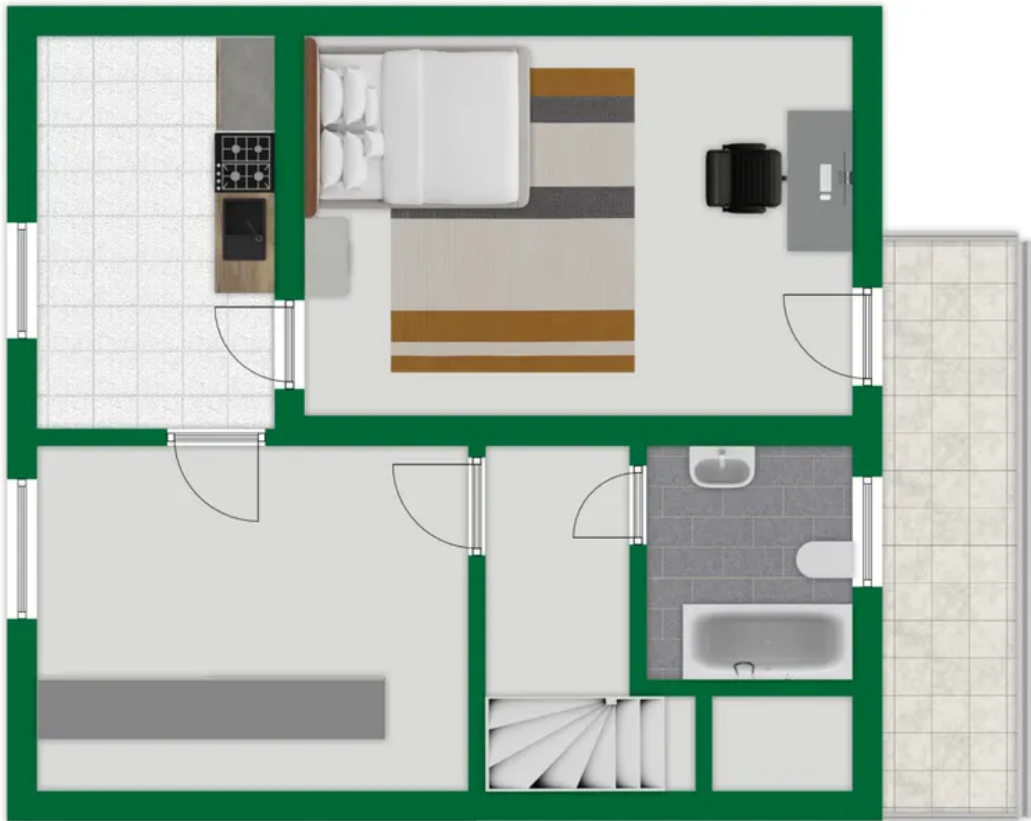
Separater Raum OG



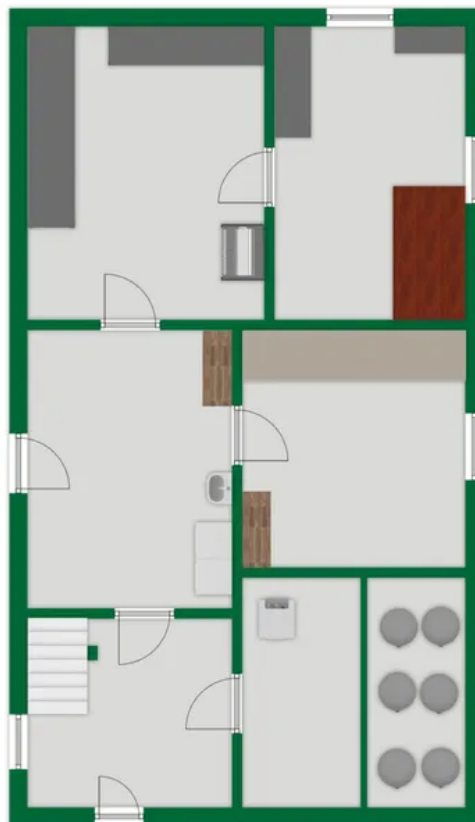
Separater Raum OG



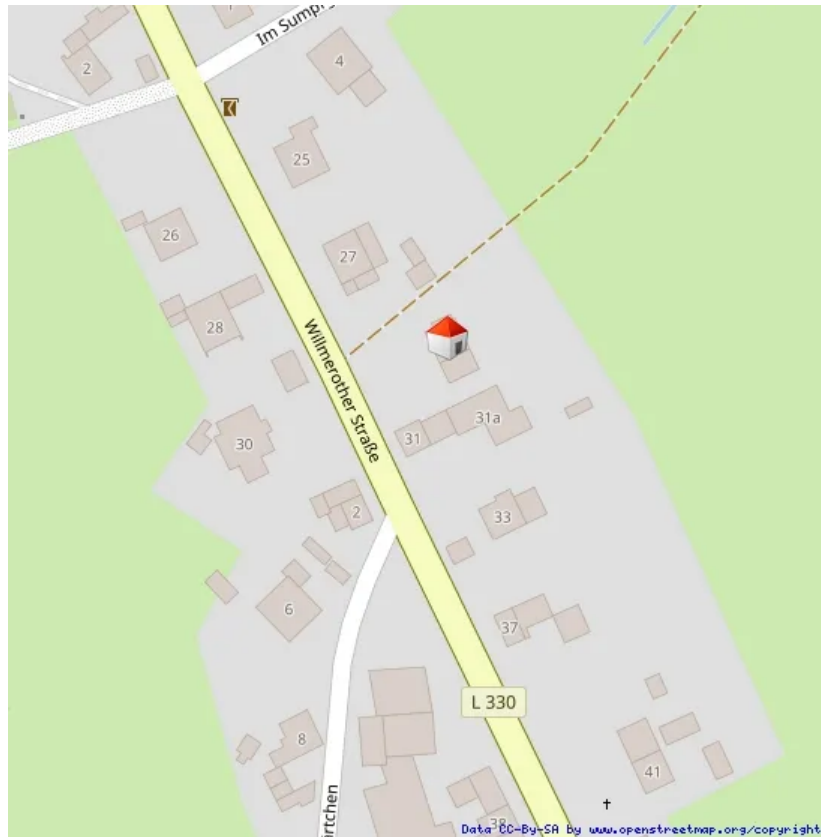
Grundriss-Skizze Erdgeschoss



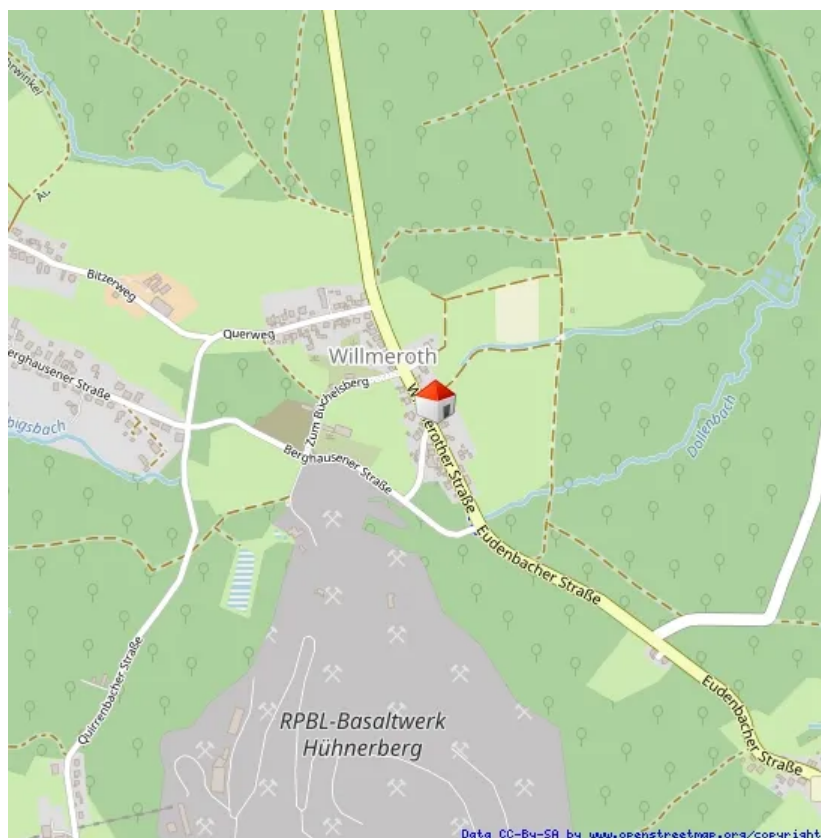
Grundriss-Skizze Obergeschoss



Grundriss-Skizze Kellergeschoss



Lageplan mikro



Lageplan makro

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

