WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-AnGr-70940

Raumwunder auf dem Thomasberg

Eckdaten

Kaufpreis	***910.000,00 €***
Provision	***3,57% inkl. MwSt.***

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Online ansehen

Wohnfläche	*246,0 m²*
Grundstücksfläche	*891,0 m²*
Anzahl Zimmer	*7,0*
Anzahl Schlafzimmer	*5,0*
Anzahl Badezimmer	*2,0*
Anzahl Stellplätze	*5,0*
Anzahl Balkone	*2,0*
Anzahl Terrassen	*1,0*
Baujahr	*1977*
Zustand	*Gepflegt*
Letzte Modernisierung	*2010*
Ausstattungskategorie	*Gehoben*
Bad	*Dusche, Wanne, Fenster*
Küche	*Einbauküche*
Bodenart	*Fliesen, Parkett, Stein*
Kamin	
Befeuerung	*Öl*
Stellplatzart	*Außenstellplatz*
Unterkellert	*Keller*
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieträger	*Öl*
Geltende EnEV	*Liegt bei Besichtigung vor*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Diese Immobilie in Königswinter bietet eine attraktive Lage mit einer Vielzahl von Annehmlichkeiten in der Umgebung. Besonders hervorzuheben sind die nahegelegenen Spielplätze, die sich ideal für Familien mit Kindern eignen. Der nächste Spielplatz ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine hervorragende Möglichkeit für Freizeitaktivitäten im Freien.

Für Familien mit kleinen Kindern ist die Nähe zu Kindergärten ein weiterer Pluspunkt. Ein Kinderhaus befindet sich in der unmittelbaren Umgebung, was den täglichen Weg zur Betreuungseinrichtung erleichtert.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls sehr gut. Mehrere Bushaltestellen sind bequem zu Fuß erreichbar, was den Zugang zu den umliegenden Stadtteilen und darüber hinaus erleichtert. Für Autofahrer ist die nächste Autobahnauffahrt in kurzer Fahrzeit erreichbar, was die Mobilität zusätzlich erhöht.

Für den täglichen Bedarf sind Apotheken in der Nähe vorhanden, sodass medizinische Versorgung schnell und unkompliziert in Anspruch genommen werden kann. Die Kloster Apotheke ist in der Nähe gelegen und bietet eine umfassende Auswahl an Medikamenten und Gesundheitsprodukten.

Zusätzlich ist der Flughafen Köln/Bonn in etwa 30 Autominuten erreichbar, was die Lage auch für Vielreisende attraktiv macht. Diese Kombination aus guter Infrastruktur und familienfreundlicher Umgebung macht die Immobilie zu einem idealen Wohnort für unterschiedliche Lebensphasen.

Objektbeschreibung

Beim Betreten dieses großzügigen Hauses mit rd. 246m² Wohnfläche werden Sie von einem einladenden Eingangsbereich empfangen. Von hier aus gelangen Sie in das geräumige Wohnzimmer, das mit einem gemütlichen Kamin ausgestattet ist und viel Platz für entspannte Abende bietet. Angrenzend befindet sich die Essecke, die ideal für gemeinsame Essen mit der Familie oder Freunden ist und einen direkten Zugang zur überdachten Terrasse bietet. Diese lädt zu geselligen Stunden im Freien ein. Angrenzend an die Essecke befindet sich zudem die funktionale Küche mit Zugang in den Garten.

Linker Hand, nach Betreten der Immobilie finden Sie zudem ein praktisches Gäste-WC sowie den Treppenauf- und abgang. Dem gegenüber befindet sich eins der vielen Zimmer, ideal als Büro zu nutzen.

Ein kleiner Flur, zugänglich über den Wohnbereich, führt Sie weiter zu den drei Schlafzimmern, die durch ihre Helligkeit und den großzügigen Schnitt überzeugen sowie einem Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Die Treppe führt ins Obergeschoss. 2011 wurde die Immobilie um dieses Stockwerk erweitert und bietet Ihnen großzügige, helle und moderne Räumlichkeiten. Das erste Zimmer bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Spielzimmer für Kinder oder als Rückzugsort für Erwachsene. Ein zusätzliches Büro ermöglicht konzentriertes Arbeiten von zu Hause aus. Die Balkone im Obergeschoss bieten einen herrlichen Blick in den Garten und in das Siebengebirge. Ein Abstellraum sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche runden die Räumlichkeiten auf dieser Etage ab.

Das Haus verfügt über einen Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet und Platz für Hobbys oder Fitnessgeräte bereithält. Eine geräumige Garage rundet das Angebot ab und bietet Platz für zwei bis drei Fahrzeuge.

Der Kaufpreis für dieses vielseitige Haus beträgt 910.000 €. Es bietet nicht nur ausreichend Platz für eine große Familie, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Ausstattung

Einfamilienhaus, Besonderheiten:
- Verklinkerung außen rundum, im OG belüftet, im EG Riemchen zusätzlich.
- Hohlraum zwischen Erdreich und Kellermauer außen rundum mit separater Entwässerung als Feuchtigkeits-Schutz und zusätzliche Wärme-Isolierung.
- Haus-Eingangs-Empore mit Waschbeton-Platten und schmiedeeisernem Geländer.
- Zusätzlicher Haus-Eingang über die Keller-Treppe.

- Drei Treppen zur Außenanlage mit Waschbeton-Platten und zwei mit schmiedeeiseren Geländer.

Erdgeschoss
- Erneuerung der Wände, Decken, Fußböden, Isolierung und Installationen in 2010 / 2011.
- Alle Fußböden mit Fliesen belegt.
- Wände teilweise mit Fliesen,
- Wohn- und Ess-Zimmer mit Holz oder Venyl-Holzstrukturen vertäfelt,
- Decken mit hochwertigem Kunststoff verkleidet,
- Bad ganz, bis zur Decke, gefliest und hochwertige Installationen, neuer Heizkörper
- Holz-Türen in Eiche, massiv mit Einzelfächern strukturiert,
- 1,3 cm Spanplatten zusätzlich an allen Wänden,
- Heizkörper fast alle erneuert,
- Rolläden, elektrisch und automatisch betrieben.
- Terrasse mit Klinkermauer kunstvoll eingefasst,
- Offener Kamin, besonderer Bruchstein, verklinkert und Fossilien-Fliesen

Dachgeschoss, besondere Ausstattungen:
- Zweite Holzbalkendecke, statisch erforderlich und dadurch erhöhte Isolierung und Trippschall-Dämmung
- Naturstein-Granit-Fußböden, mit Fußboden-Heizung
- Fenster und Außentüren dreifach verglast,
- Holz-Türen in Eiche, massiv mit Einzelfächern strukturiert,
- 1,6 cm Spanplatten zusätzlich an allen Wänden,
- Bad ganz gefliest,
- in zwei Räumen Wasser-Anschluss- und Abflussmöglichkeit,
- Fernseh- und Internet-Anschlüsse in 2 Räumen und auf den Balkonen
- Einbau-Schränke in zwei Räumen,
- Wände und Decken im gesamten Treppenbereich mit hochwertigem Kunststoff,
- Balkon mit schmiedeeisernem Gitter, Boden in Naturstein-Granit
- Loggia-Boden Naturstein-Granit
- Kamin mit Marmor verkleidet

Kellergeschoss:
- Räume fast alle bewohnbar, Wände und Decken wärmeisoliert mit Holz-Verkleidung, Teppichböden bzw gefliest.
- Kunststoff-Fenster, isolierverglast.

Doppel-Garage
- Schwenktor, elektrisch vollautomatisch,
- 3 Türen

Außenanlagen:
- Garten-Terrasse, ca. 38 qm, und Zugangswege zur Garage in Naturstein-Granit,
- KS-Mauer, 2 m, Ost- und Südgrenze gesamt
- Eibenhecke, West- und Nordgrenze gesamt.
- Geräte-Schuppen mit KS-Mauerwerk
- alter Baumbestand, Sträucher und Rasen

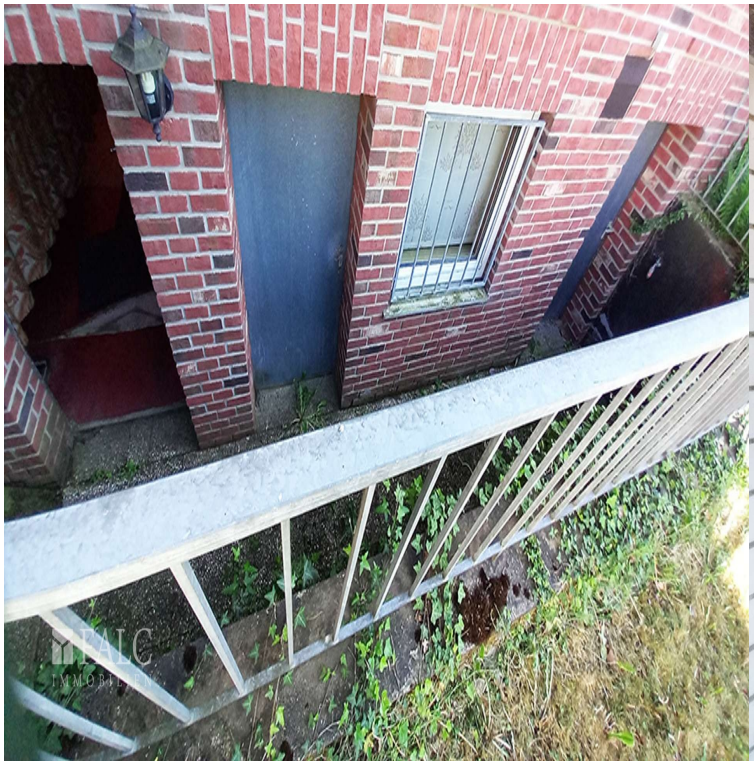
Sonstiges

Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7 Hotline (0800-6460646) an. Bei Interesse fordern Sie einfach das Exposé mit einigen weiteren Inhalten an. Dieses wird Ihnen automatisch i.d.R. kurzfristig zugesandt.

Bei einem Besichtigungswunsch antworten Sie am besten per Mail auf das Exposé, wir melden uns dann umgehend mit Terminvorschlägen bei Ihnen. Bitte geben Sie immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 h persönlich zur Seite, über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.


FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

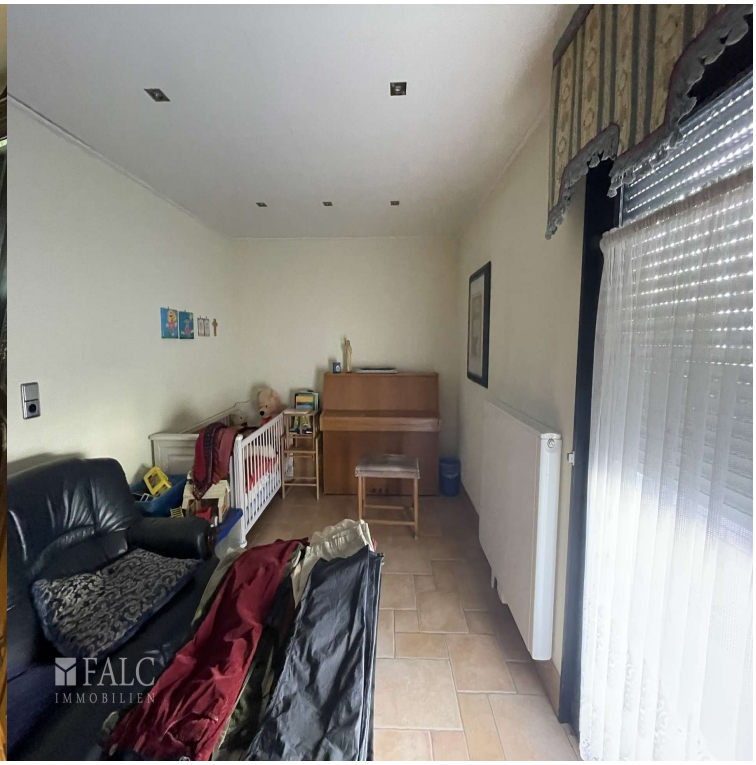
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN


FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN