WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-JKI-63662

Einfamilienhaus mit Panorama-Terrasse und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten

Eckdaten

Kaufpreis	***329.000,00 €***
Provision	***3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.***

Wohnfläche	*110,0 m²*
Nutzfläche	*30,0 m²*
Grundstücksfläche	*525,0 m²*
Anzahl Zimmer	*5,0*
Anzahl Schlafzimmer	*3,0*
Anzahl Badezimmer	*2,0*
Anzahl Stellplätze	*3,0*
Anzahl Balkone	*1,0*
Anzahl Terrassen	*2,0*
Baujahr	*1969*
Zustand	*Renovierungsbedürftig*
Bad	*Fenster, Wanne, Dusche*
Küche	*Einbauküche*
Bodenart	*Fliesen*
Stellplatzart	*Carport, Außenstellplatz*
Gartennutzung	
Unterkellert	*Keller*
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

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

Objektbeschreibung

Lage

Das Objekt befindet sich in einem ruhigen Wohnbereich in Königswinter, einer Stadt, die für ihre malerische Landschaft und die Nähe zum Drachenfels bekannt ist. Die Straße ist von Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten geprägt und bietet eine angenehme Nachbarschaftsatmosphäre. Mit einer Einwohnerzahl von etwa 961 Personen und einem durchschnittlichen Alter von 44 Jahren bietet die Gegend eine ausgewogene Mischung aus Familien und älteren Bewohnern, was zu einer stabilen und begrüßenden Gemeinschaft beiträgt.

Für Familien ist die Nähe zur Grundschule am Lauterbach, die ca. 400 Meter entfernt liegt, von Vorteil. Diese bietet eine bequeme Erreichbarkeit und sorgt für kurze Schulwege. Zudem befinden sich mehrere Kindergärten in einem Umkreis von ca. 500 Metern, was die Umgebung ideal für junge Familien macht.

Die Verfügbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs in der Nähe ist hervorragend, da mehrere Bushaltestellen innerhalb von ca. 300 Metern erreichbar sind. Dies ermöglicht eine bequeme Anbindung an das erweiterte Verkehrsnetz der Region. Zudem ist der nächste internationale Flughafen in etwa 35 Kilometern erreichbar, was die Immobilie für Berufspendler oder Vielreisende attraktiv macht. Wer mit dem Auto reist, wird den schnellen Zugang zur Autobahn A59 zu schätzen wissen, die in ca. 4 Kilometern Entfernung liegt.

Für den täglichen Einkauf und andere Besorgungen bietet die Lage eine Vielzahl von Optionen: Ein EDEKA-Supermarkt ist ca. 500 Meter entfernt und sorgt für eine mühelose Versorgung mit Lebensmitteln. Auch die Apotheke Stieldorf ist in vergleichbarer Nähe, was die Gesundheitsversorgung sicherstellt.

In Bezug auf Freizeitmöglichkeiten ist die Gegend gut aufgestellt. Der Stieldorfer Spielplatz ist nur etwa 300 Meter entfernt und bietet Kindern einen sicheren Ort zum Spielen. Die Umgebung ist zudem reich an Grünflächen, was sie für Naturliebhaber besonders attraktiv macht. Mit einem geringen Leerstand von nur 3% spiegelt die Gegend eine hohe Attraktivität und Wohnzufriedenheit wider.

Objektbeschreibung

Dieses massiv gebaute Einfamilienhaus aus dem Jahr 1969 verbindet Wohnkomfort mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und liegt auf einem großzügigen Grundstück von 525 m². Es bietet mit ca. 110 m² Wohnfläche im Haupthaus sowie einer separaten Einliegerwohnung viel Platz für individuelle Lebenskonzepte und eignet sich ideal für Familien oder Mehrgenerationenhaushalte.

Im Haupthaus erwarten Sie vier freundlich gestaltete Zimmer, darunter ein offen gehaltener Wohn- und Essbereich, der durch seine großzügige Fensterfront besonders hell und einladend wirkt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse, die mit einem herrlichen Fernblick ins Grüne zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Der gepflegte Garten bietet ausreichend Raum für Kinder zum Spielen, Hobbygärtner oder einfach zur Erholung an der frischen Luft.

Ein weiteres Highlight des Hauses ist die separate Einliegerwohnung im Untergeschoss. Sie verfügt über ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Badezimmer und einen praktischen Abstellraum. Dieser Bereich eignet sich ideal für Gäste, ältere Angehörige oder zur Vermietung, um zusätzliche Einnahmen zu generieren.

Praktische Zusatzflächen bietet die Teilunterkellerung, die wertvollen Stauraum schafft. Ein Carport sorgt zudem für geschützte Parkmöglichkeiten direkt am Haus. Ebenso befindet sich neben dem Haus auch noch eine Garage.

Mit seiner ruhigen, naturnahen Lage und gleichzeitig guter Erreichbarkeit bietet dieses Haus ein ideales Zuhause für all jene, die Komfort, Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten schätzen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den vielen Vorzügen dieses charmanten Hauses!

Ausstattung

Der Energieausweis befindet sich in Bearbeitung und liegt spätestens zur Besichtigung vor.

Dieses Einfamilienhaus überzeugt mit einer soliden Grundstruktur und bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltung, da es zum Teil renovierungsbedürftig ist. Komfort und Funktionalität stehen dennoch im Fokus: Die Wohnräume sind überwiegend mit hochwertigen, strapazierfähigen Fliesen ausgestattet, die pflegeleicht und zeitlos sind.

Die Fenster bestehen aus zweifach verglasten Kunststoffrahmen und sind in jedem Raum mit Rollläden versehen, was zusätzlichen Komfort sowie eine gute Wärme- und Schalldämmung bietet. Für wohlige Wärme sorgt eine effiziente Gaszentralheizung, die das gesamte Haus zuverlässig beheizt.

Das Badezimmer im Haupthaus verfügt über eine Badewanne und ein Fenster, was für angenehme Lichtverhältnisse sorgt. In der Einliegerwohnung steht ein weiteres Badezimmer mit Dusche zur Verfügung.

Auf dem Grundstück finden sich praktische Stellplätze, die ausreichend Platz für Fahrzeuge bieten und den Alltag erleichtern. Die Teilunterkellerung schafft zusätzlichen Stauraum für Ihre Bedürfnisse. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Terrasse, die einen wunderbaren Blick ins Grüne eröffnet und zum Entspannen einlädt. Der gepflegte Garten rundet das Angebot ab und bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Der Energieausweis ist derzeit in Bearbeitung und wird spätestens bei der Besichtigung vorgelegt.

Sonstiges

Sofern Sie auf eine ruhige Lage, eine beeindruckende Aufteilung und ein gehobenes Umfeld Wert legen, ist dieses Objekt das ideale Angebot für Sie.

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

FALC

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

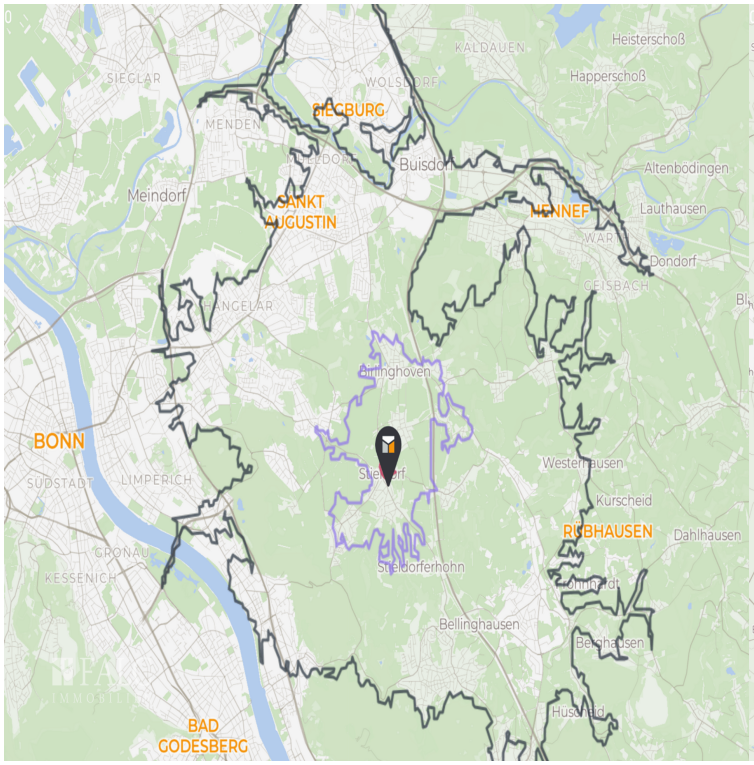
FALC
IMMOBILIEN

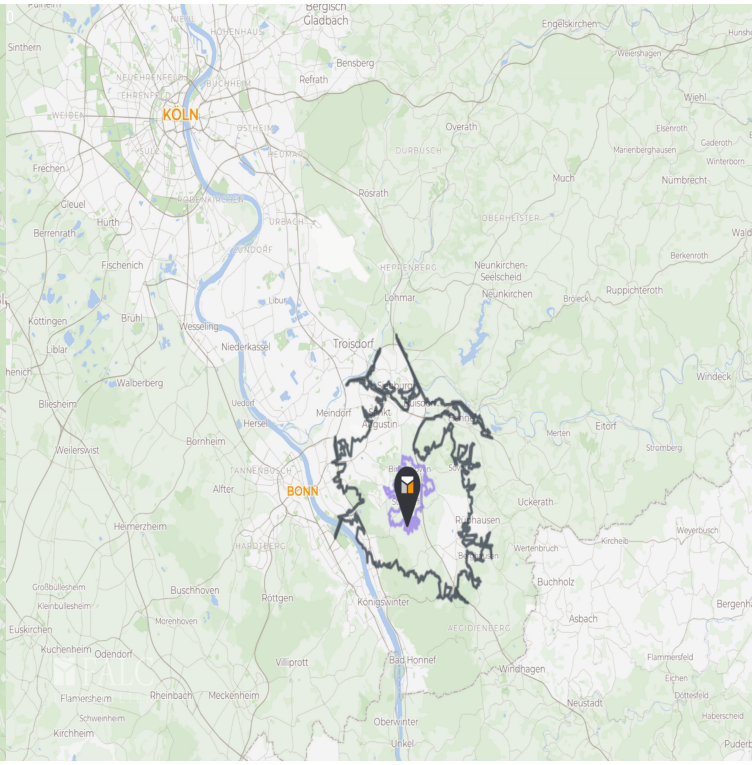
FALC
IMMOBILIEN

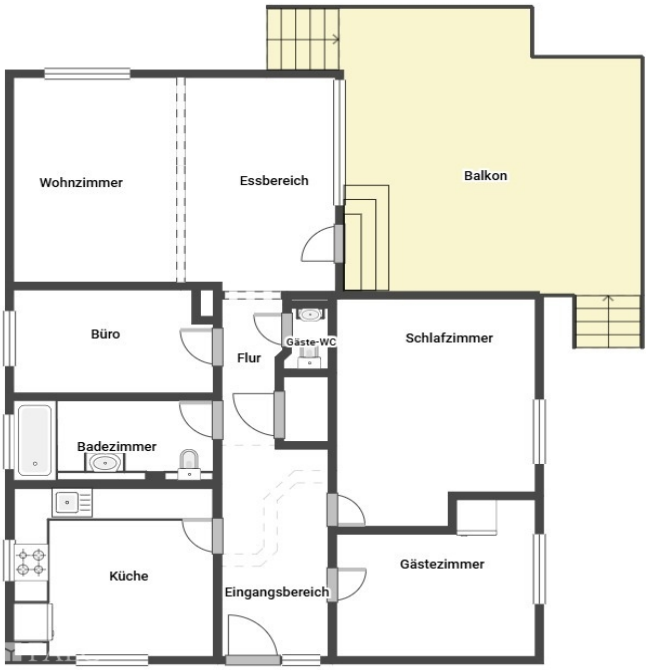
FALC
IMMOBILIEN

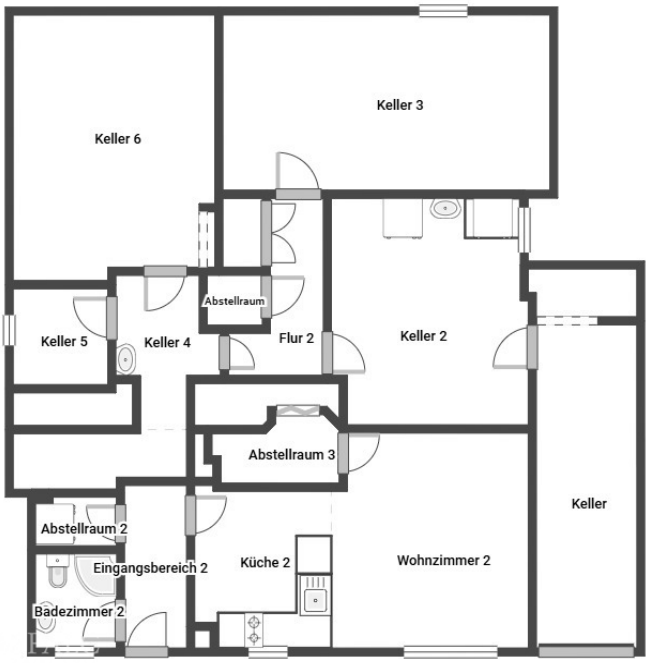
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import






Wohnzimmer
Essbereich
Balkon
Büro
Flur
Gäste-WC
Schlafzimmer
Badezimmer
Küche
Eingangsbereich
Gästezimmer


Keller 6
Keller 3
Abstellraum
Keller 5
Keller 4
Flur 2
Keller 2
Abstellraum 3
Keller
Abstellraum 2
Eingangsbereich 2
Küche 2
Wohnzimmer 2
Badezimmer 2