



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KeAl-79670

Exklusives Landhaus mit unvergleichlichem Ausblick und großem Grundstück

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

759.000,00 €

3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	246,0 m²
Grundstücksfläche	1.000,0 m²
Gesamtfläche	246,0 m²
Anzahl Zimmer	7,0
Anzahl Schlafzimmer	6,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1973
Zustand	Renovierungsbedürftig
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat, Teppich
Kamin	
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	27.01.2036
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	16.10.2023
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Dieses großzügige Wohnhaus aus dem Baujahr 1973 bietet mit ca. 246 m² Wohnfläche und 7 Zimmern viel Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe. Ob Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, Mehrgenerationenbedarf oder einfach der Wunsch nach spürbar mehr Platz im Alltag: Die Größe und Zimmeranzahl schaffen eine flexible Basis für individuelle Nutzungsideen.

Ein Garten gehört zum Haus und erweitert den Wohnbereich nach draußen. Damit entsteht ein angenehmer Rahmen für entspannte Stunden im Freien, Spielen, Gärtnern oder gesellige Nachmittage. Praktisch im Alltag ist zudem das vorhandene Gäste WC.

Die Lage in Königswinter Ittenbach verbindet naturnahes Umfeld mit einer alltagstauglichen Infrastruktur. Für den täglichen Bedarf sind Einkaufsmöglichkeiten wie ALDI Süd und REWE in der Nähe. Auch eine Drogerie wie dm ist gut erreichbar. Wer zwischendurch essen gehen oder sich treffen möchte, findet mit dem Berggasthaus auf dem Ölberg eine bekannte Adresse in der Umgebung.

Die Anbindung ist ebenfalls komfortabel: Mehrere Bushaltestellen wie Linde liegen fußläufig. Für weiterführende Verbindungen ist der Busbahnhof Ittenbach in der Nähe. Mit dem Auto ist die Autobahn A3 zügig erreichbar, was die Wege Richtung Bonn, Köln oder ins Umland erleichtert. Der nächstgelegene größere Flughafen ist der Flughafen Köln Bonn und ist in etwa einer knappen halben Stunde bis rund drei Viertelstunde mit dem Auto erreichbar, abhängig von der Verkehrslage.

Objektbeschreibung

Willkommen in diesem charmanten freistehenden Einfamilienhaus im begehrten Landhausstil, das durch Großzügigkeit, Ruhe und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Auf einem ca. 1.000 m² großen Grundstück gelegen, bietet diese Immobilie ein außergewöhnliches Wohnambiente für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder anspruchsvolle Käufer mit Platzbedarf.

Das im Jahr 1973 errichtete Haus verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 246 m² und insgesamt 7 Zimmer, die sich über mehrere Ebenen verteilen. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht ein harmonisches Zusammenspiel aus Offenheit und Privatsphäre und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung.

Herzstück des Hauses ist der beeindruckend großzügige Wohn- und Essbereich mit weitläufigen Fensterfronten, die den Blick in den Garten sowie auf die umliegende Landschaft freigeben und für eine helle, einladende Wohnatmosphäre sorgen. Der klassische Landhauscharakter wird durch sichtbare Holzelemente und einen Kamin stilvoll unterstrichen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Die Küche bietet ausreichend Platz für den täglichen Familienalltag. Ergänzt wird der Hauptwohnbereich durch mehrere Schlafzimmer und Bäder, die komfortables Wohnen auch für größere Familien ermöglichen.

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist die aktuelle Aufteilung in einen Hauptwohnbereich sowie zwei separate Apartments bzw. Einliegerwohnungen, die ein hohes Maß an Flexibilität bieten.

Das Apartment im ersten Untergeschoss ist separat über eine Außentreppe erreichbar und eignet sich ideal als eigenständiger Gästebereich, für erwachsene Kinder oder zur Vermietung.

Das zweite Apartment liegt im zweiten Untergeschoss und ist direkt über eine interne Tür mit dem Hauptwohnbereich verbunden. Diese besondere Verbindung schafft vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen, ein integriertes Homeoffice oder einen erweiterten Wohnbereich mit klarer, aber flexibler Trennung.

Der Außenbereich überzeugt mit einem großzügigen Grundstück von ca. 1.000 m², weitläufigen Gartenflächen und einem einzigartigen, beeindruckenden Ausblick, der das Wohnerlebnis auf besondere Weise abrundet. Die erhöhte Lage sorgt für Ruhe, Privatsphäre und ein dauerhaftes Gefühl von Weite.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage, zusätzliche Stellplätze vor dem Haus sowie praktische Neben- und Abstellflächen im Untergeschoss.

Diese Immobilie vereint Großzügigkeit, flexible Wohnkonzepte und eine außergewöhnliche Aussicht und bietet gleichzeitig hervorragendes Potenzial zur individuellen Modernisierung. Ein ideales Zuhause für Käufer, die Raum, Perspektive und besondere Wohnqualität zu schätzen wissen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)

Ausstattung

Das freistehende Wohnhaus präsentiert sich im klassischen Landhausstil und überzeugt durch seine großzügigen Flächen, die solide Bauweise sowie eine außergewöhnliche Aufteilung mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie wurde im Jahr 1973 errichtet und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 246 m² auf einem weitläufigen Grundstück mit ca. 1.000 m² Fläche.

Der Hauptwohnbereich bietet ein besonders großzügiges Raumgefühl. Allein das Wohnzimmer erstreckt sich über beeindruckende ca. 100 m² und bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen hier für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und eröffnen einen einzigartigen, weitreichenden Ausblick in die umliegende Landschaft. Diese Aussicht verleiht dem gesamten Wohnbereich eine besondere Qualität und schafft ein Wohnen mit hohem Erholungswert.

Insgesamt stehen sieben Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Gäste Räume nutzen lassen. Die Raumaufteilung ermöglicht sowohl gemeinschaftliches Wohnen als auch Rückzugsmöglichkeiten und eignet sich hervorragend für Familien, Mehrgenerationenhaushalt oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Aktuell ist das Haus in einen großzügigen Hauptwohnbereich sowie zwei separate Einliegerwohnungen bzw. Apartments unterteilt. Eine der Einliegerwohnungen befindet sich im zweiten Untergeschoss und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 60 m². Darüber hinaus ist ein Apartment im Untergeschoss vorhanden. Besonders hervorzuheben ist, dass der Hauptwohnbereich ebenfalls über eine direkte, interne Tür mit einer Einliegerwohnung verbunden ist. Diese intelligente Verbindung eröffnet außergewöhnliche Nutzungsmöglichkeiten – etwa für Mehrgenerationenwohnen, die Integration von Familienangehörigen, einen Gästebereich oder ein Homeoffice mit räumlicher Trennung und dennoch direktem Zugang.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Ölzentralheizung aus dem Baujahr 1973. Auch Elektrik und Dach stammen aus dem ursprünglichen Baujahr, was dem zukünftigen Eigentümer Raum für individuelle Modernisierungen und Weiterentwicklungen bietet. Positiv hervorzuheben sind die bereits erfolgten Investitionen in die Immobilie: Die Frontfenster wurden erneuert, ebenso die Hauseingangstür, die im Jahr 2023 modernisiert wurde und den einladenden Charakter des Hauses unterstreicht.

Zum Anwesen gehören zudem eine Garage sowie zusätzliche Stellflächen vor dem Haus, die komfortable Parkmöglichkeiten bieten. Der großzügige Garten fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und bietet reichlich Platz für Erholung, Freizeitgestaltung oder eine individuelle Gartengestaltung. Die erhöhte Lage und die offene Ausrichtung des Grundstücks sorgen für viel Privatsphäre und einen beeindruckenden Ausblick, der diese Immobilie besonders macht.



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Insgesamt überzeugt dieses Haus durch seine Großzügigkeit, die außergewöhnliche Raumaufteilung, den weitläufigen Außenbereich sowie das hohe Potenzial zur individuellen Gestaltung. Es bietet eine seltene Kombination aus Platz, Flexibilität und Lagequalität und eignet sich ideal für Käufer, die ein besonderes Zuhause mit Perspektive suchen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können.

Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.

Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.

Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

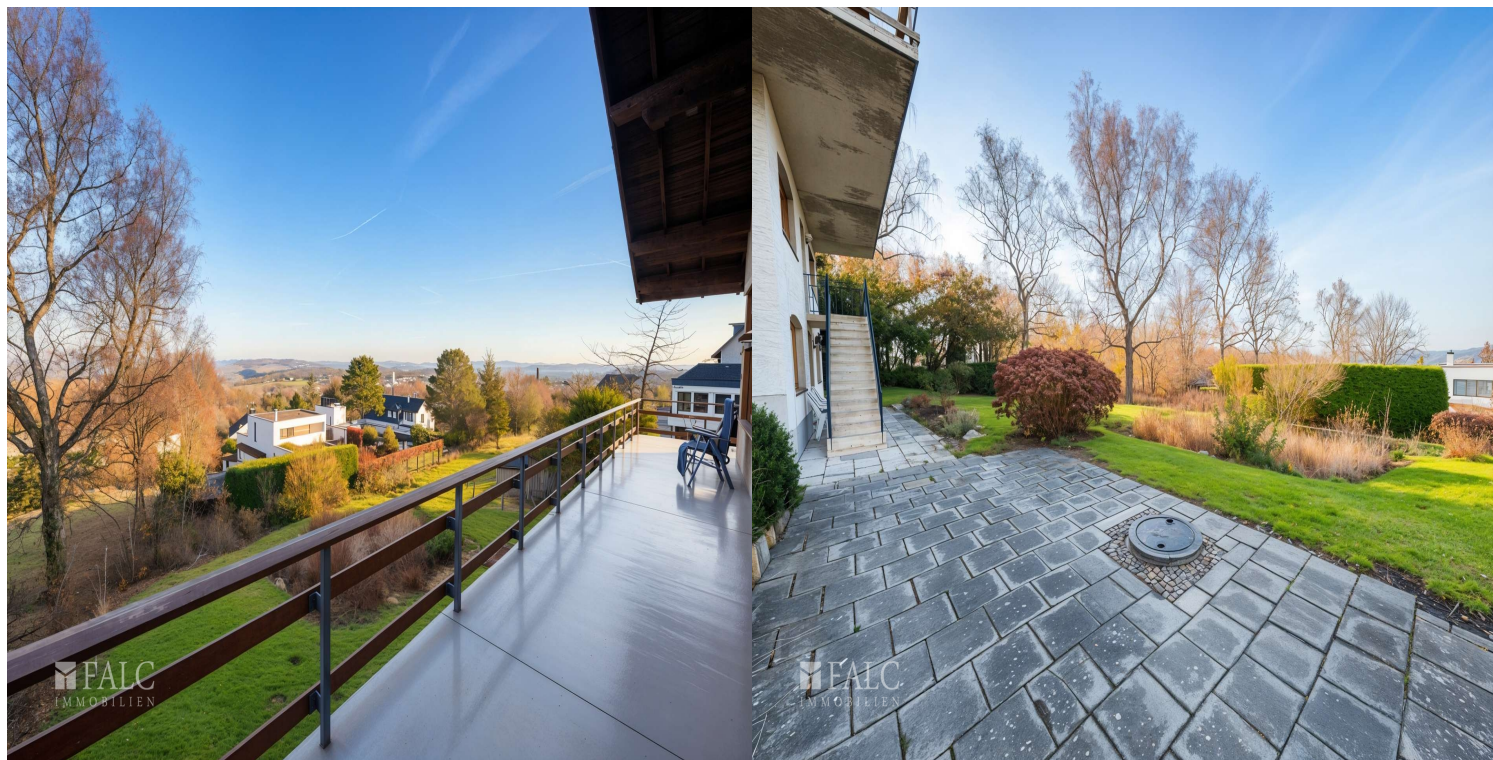
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

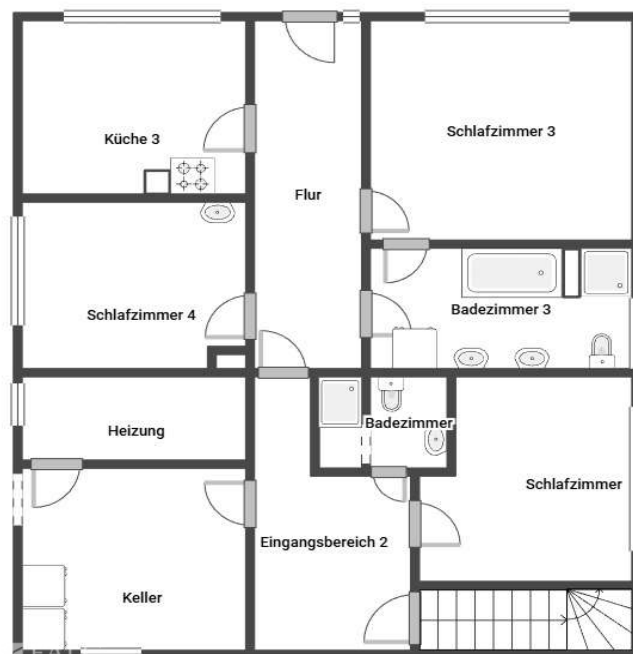
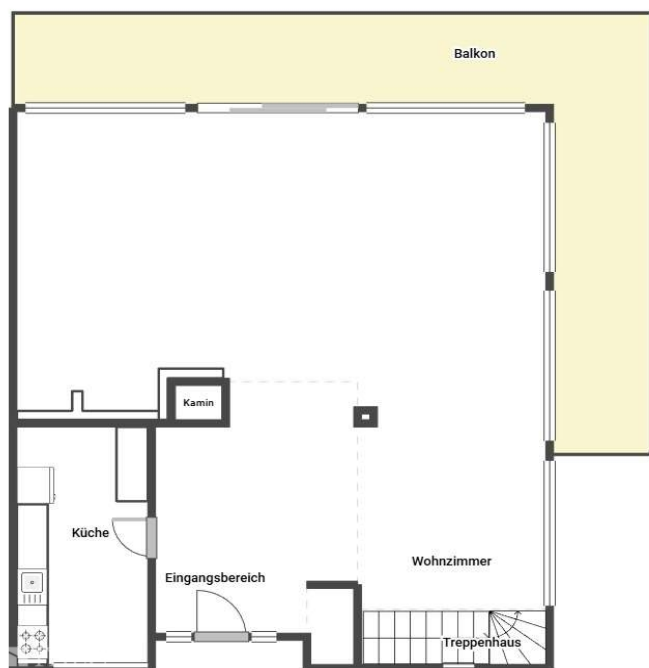
[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

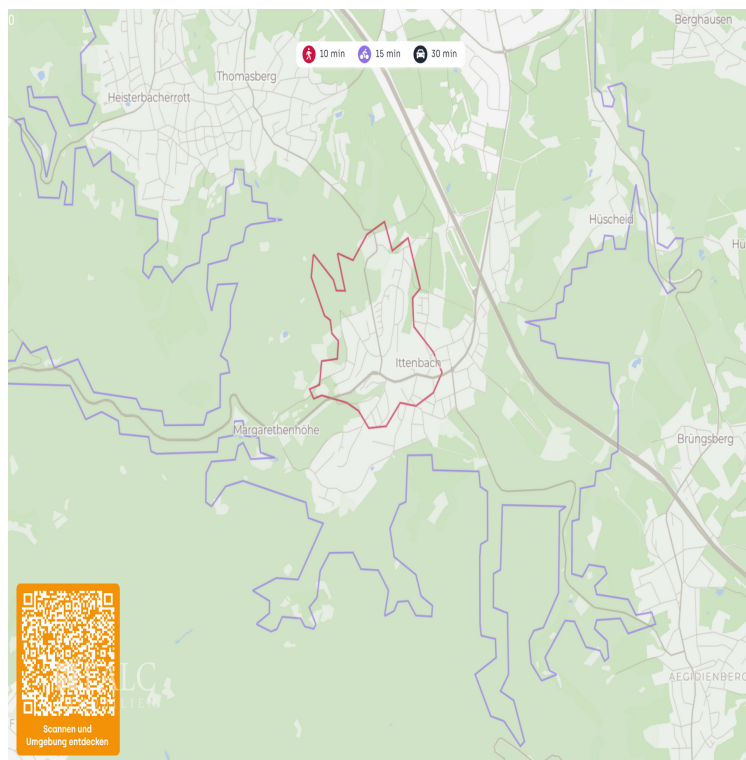
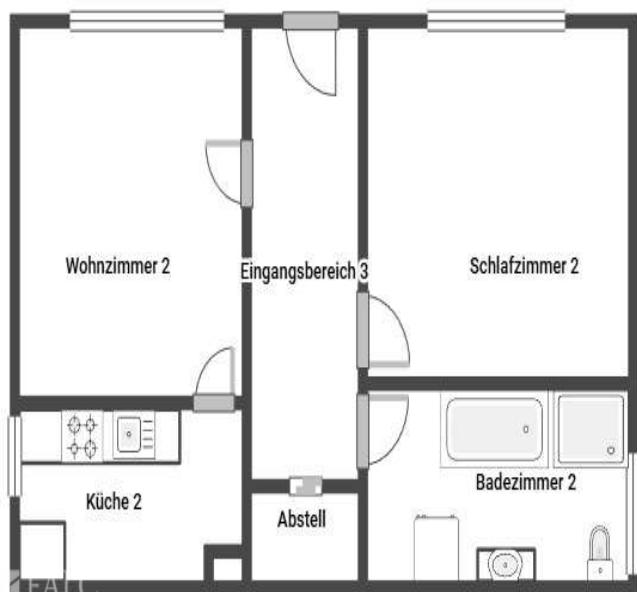
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

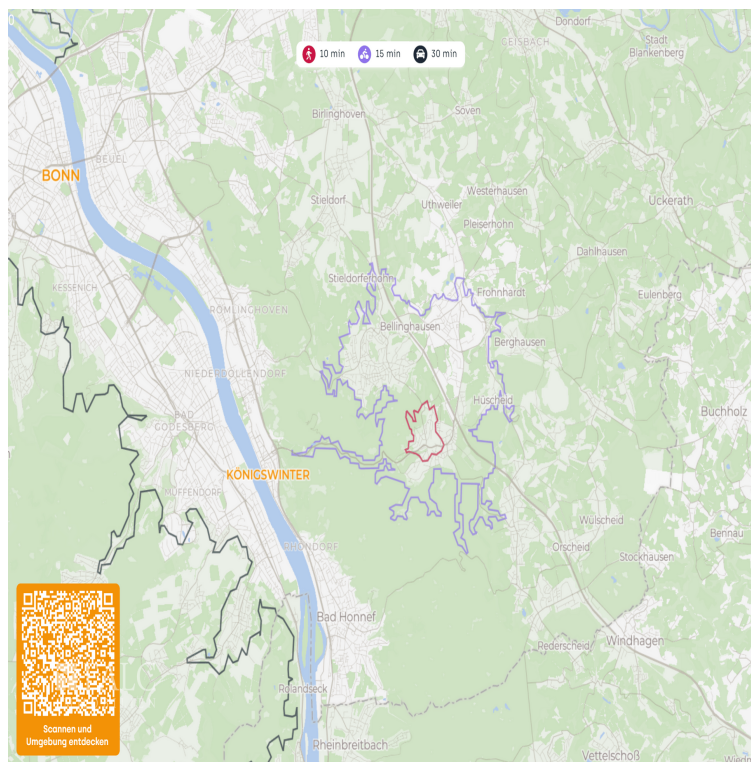
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)