



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MAG-63643

## Charmantes Zweifamilienhaus mit Scheune – Ideal zum Selbstbezug und Vermietung

### Eckdaten

Kaufpreis  
Provision

269.000,00 €  
3,57 % inkl. MwSt. inkl. MwSt.

[Online ansehen](#)

Media-Store.net  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>74,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>172,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1945</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Geltende EnEV</b>	<b>Liegt bei Besichtigung vor</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Lage**

*Die Immobilie befindet sich in einer idyllischen und familienfreundlichen Wohngegend in Königswinter, umgeben von der landschaftlichen Schönheit des Siebengebirges. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch ruhige Straßen und eine angenehme Nachbarschaftsatmosphäre aus. Diese Lage bietet eine perfekte Verknüpfung von Naturnähe und städtischer Anbindung.*

*Ein bedeutender Vorteil ist die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit einer hohen Verfügbarkeit von Buslinien. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 300 Metern Entfernung, was den Weg zu den städtischen Annehmlichkeiten erleichtert. An Bildungseinrichtungen mangelt es ebenfalls nicht; eine Grundschule sowie diverse Kindergärten sind fußläufig erreichbar, was den täglichen Weg für die Kleinen komfortabel gestaltet.*

*Die Anbindung an die Autobahn ist in ca. 4 Kilometern über die Auffahrt zur A3 gewährleistet, was eine zügige Verbindung zu den umliegenden Städten sicherstellt. Für Fernreisen liegt der nächstgelegene internationale Flughafen Köln/Bonn in einer Entfernung von ca. 30 Kilometern und bietet zahlreiche interkontinentale Flugverbindungen.*

*Ein weiterer Pluspunkt dieser Lage ist die Nähe zu diversen Einkaufsmöglichkeiten. Der nächste Supermarkt ist in unter 700 Metern zu erreichen, während medizinische Versorgungseinrichtungen, darunter Ärzte und Apotheken, ebenfalls bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind.*

*Für Freizeit und Erholung bietet die Region eine Vielzahl von Sportmöglichkeiten. Die Heinrich-Henseler-Sportanlage ist für Sportbegeisterte eine hervorragende Anlaufstelle. Darüber hinaus bietet die Region kulturelle Sehenswürdigkeiten und ein angenehmes Freizeitangebot, was das Leben hier besonders lebenswert macht.*

*Insgesamt verbindet die Lage dieser Wohnimmobilie ideal ländliches Flair mit einer hervorragenden Infrastruktur und städtischen Vorzügen, was sie zu einem begehrten Wohnsitz für Familien und Berufspendler macht.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Objektbeschreibung**

*Willkommen in diesem charmanten Zweifamilienhaus, das mit seiner einzigartigen Aufteilung und dem besonderen Charme besticht. Mit einer Wohnfläche von insgesamt 74 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von 172 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Mehrgenerationenhaus oder zur Vermietung.*

*Das im Jahr 1945 erbaute Haus umfasst zwei Wohneinheiten, die jeweils über zwei Zimmer, eine separate Küche und ein Badezimmer verfügen. Die erste Wohnung im Erdgeschoss ist direkt über den Innenhof zugänglich und bietet eine gemütliche Wohnatmosphäre. Die zweite Wohnung im Obergeschoss erreichen Sie über eine separate Treppe, die ebenfalls im Innenhof liegt. Diese Aufteilung sorgt für eine klare Trennung der Einheiten und bietet Privatsphäre für die Bewohner.*

*Der Innenhof bietet eine praktische Scheune, der zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder Hobbyzubehör bereithält. Der Innenhof selbst eignet sich ideal als kleiner Freisitz oder für gesellige Zusammenkünfte im Freien.*

*Zusätzlichen Stauraum bietet der Keller des Hauses, der Platz für Haushaltsgegenstände oder Vorräte bereithält. Die solide Bauweise des Hauses und die geschickte Nutzung der Grundfläche spiegeln den Charme und die Geschichte dieser Immobilie wider.*

*Nutzen Sie die Gelegenheit und lassen Sie sich bei einer Besichtigung vom Potenzial dieser Immobilie überzeugen!*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Ausstattung**

***Der Energieausweis wird zur Zeit erstellt und liegt zur Besichtigung vor.  
Dieses Zweifamilienhaus kombiniert modernisierten Wohnkomfort mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten.***

***Die Wohnung im Erdgeschoss wurde umfassend saniert und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Neue Fenster und Böden verleihen den Räumen eine helle, freundliche Atmosphäre, während das Badezimmer mit zeitlosem Design punktet. Auch die Leitungen im gesamten Haus wurden erneuert, was zusätzliche Sicherheit und Funktionalität bietet. Die Wohnfläche ist teils mit Laminat, teils mit Fliesen ausgestattet, wodurch ein ausgewogenes Zusammenspiel von Funktionalität und Gemütlichkeit entsteht.***

***Die Wohnung im Obergeschoss steht leer und befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Diese Ausgangslage bietet Ihnen die Gelegenheit, Ihre eigenen Wohnideen zu verwirklichen. Ob moderne oder klassische Stilelemente – gestalten Sie die Räume ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen und Bedürfnissen.***

***Im Keller befindet sich eine moderne Gasheizung aus dem Jahr 2023, die für eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung sorgt. Ein praktischer Wasch- und Trockenraum bietet den Bewohnern zusätzliche Nutzungsvorteile.***

***Das Haus bietet mit seiner Kombination aus einer sofort nutzbaren Erdgeschosswohnung und einer individuell gestaltbaren Obergeschosswohnung viel Potenzial. Hier können Sie zeitnah einziehen und zugleich langfristige Pläne für eine Renovierung umsetzen. Diese Immobilie eignet sich perfekt für Menschen, die Wert auf Charakter und Gestaltungsspielraum legen.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **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.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

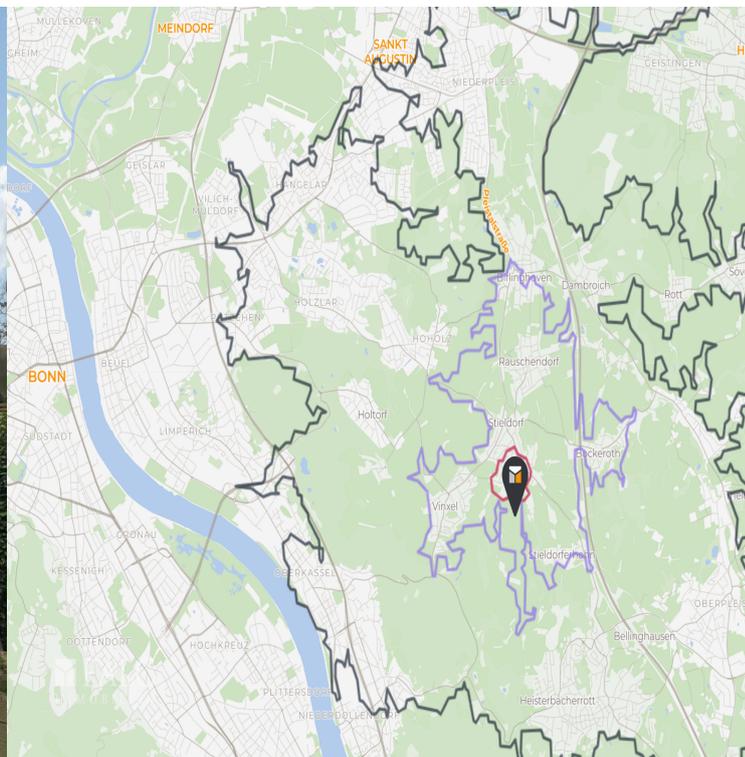
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

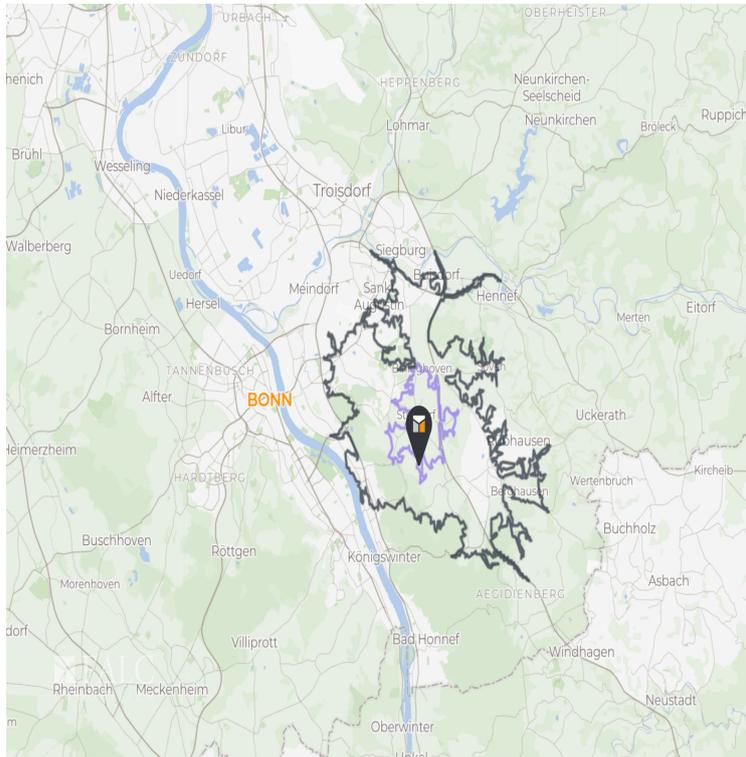
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

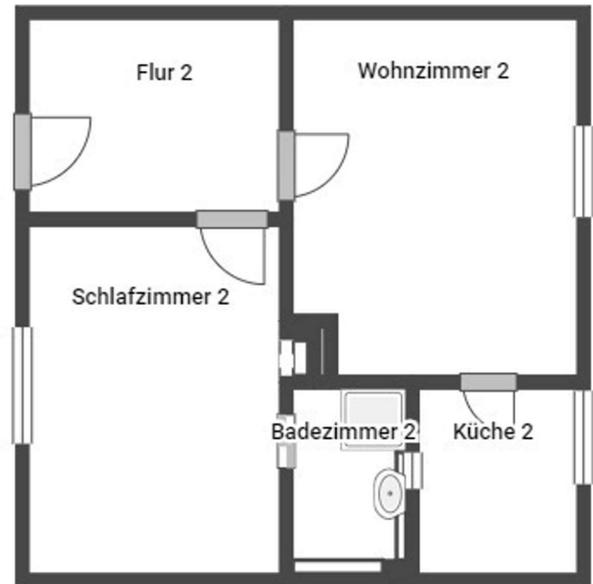
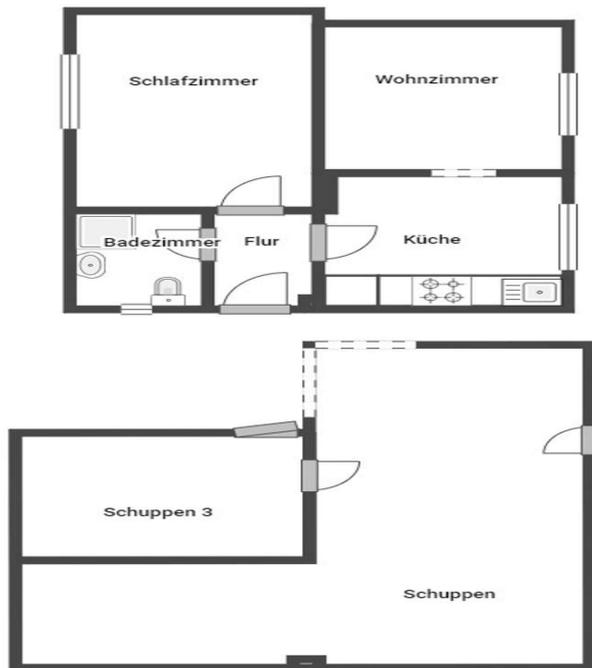
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)