



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MaMi-79766

*Aus Alt mach Neu – Haus mit Charme und vielen Möglichkeiten*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**369.000,00 €**

**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](mailto:info@pcservice-voll.de)

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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

<b>Wohnfläche</b>	<b>110,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>80,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>904,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>190,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>4,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1967</b>
<b>Zustand</b>	<b>Sanierungsbedürftig</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster, Bidet</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Teppich, Parkett, Laminat, Fliesen</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Elektro</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>22.01.2036</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>140.8</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Strom</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>22.01.2026</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## Lage

**Die Immobilie liegt in Königswinter an der Berghausener Straße in einem angenehm überschaubaren, dörflich geprägten Umfeld, das sich im Alltag besonders entspannt anfühlt. Für Familien ist die Lage praktisch, weil vieles ohne großen Aufwand erreichbar ist: Direkt um die Ecke befindet sich die Bushaltestelle Berghausen Post, weitere Haltepunkte wie Berghausen und Willmeroth Abzweig liegen ebenfalls in der Nähe. So sind Wege in die umliegenden Ortsteile und Richtung Oberpleis unkompliziert planbar. Der nächste Bahnanschluss ist in Oberpleis in rund 2 bis 3 km erreichbar und ergänzt die Anbindung für Pendler und Ausflüge.**

**Auch die tägliche Versorgung ist gut abgedeckt. Supermärkte wie ALDI Süd und Netto Marken Discount sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar, ebenso ein REWE. Für den schnellen Einkauf zwischendurch oder Besorgungen des täglichen Bedarfs liegt zudem eine Drogerie wie Rossmann in der näheren Umgebung. Wer nach der Arbeit nicht mehr kochen möchte, findet mit der Pizzeria La Casa ganz in der Nähe eine unkomplizierte Option.**

**Besonders angenehm ist das Angebot für Kinder: Ein Kindergarten wie der Bewegungskindergarten Sandkasten liegt in der Nähe, ebenso weitere Betreuungsangebote. Spielmöglichkeiten sind mit dem Dorfplatz als Spielplatz in kurzer Distanz gegeben, und für Bewegung im Grünen bieten sich mehrere Parks in der Umgebung an, darunter der Mathildenspark. Schulen und ein Schulzentrum sind ebenfalls gut erreichbar, was den Alltag mit Kindern deutlich erleichtert.**

**Für Freizeit und Gesundheit ist ebenfalls gesorgt. Sportangebote wie eine Turnhalle und Sportcenter befinden sich in der Umgebung, und ärztliche Versorgung sowie Zahnärzte sind in wenigen Kilometern erreichbar. Insgesamt verbindet die Lage ruhiges Wohnen mit einer alltagstauglichen Infrastruktur. In der direkten Umgebung leben nur wenige hundert Einwohner, die Haushalte sind im Schnitt eher familiengerecht, und der sehr geringe Leerstand spricht für eine stabile, nachgefragte Wohnlage.**

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**

**Exposé – Einfamilienhaus mit Grundstück & angrenzendem Baugrundstück**

**Dieses Anwesen vereint komfortables Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und attraktives Wertsteigerungspotenzial – eine seltene Gelegenheit für Familien, Investoren oder Bauherren.**

**Das Einfamilienhaus – Ihr Wohntraum auf 110 m<sup>2</sup>**

**Das gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1967 bietet ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 80 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche. Es überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, viel Tageslicht, Balkon, Garten und Vollkeller – ideal für den Alltag von Paaren oder Familien.**

**Wohn- und Essbereich: Großzügig, offen und hell, mit angrenzendem Balkon, der den Wohnraum ins Freie erweitert.**

**Küche: Separat, mit Platz für Einbauküche und kleinen Essbereich.**

**Bäder: Hauptbad plus Gäste-WC für mehr Komfort.**

**Keller/Nutzfläche: Rund 80 m<sup>2</sup>, vielseitig nutzbar. Eine Umwandlung in Wohnfläche ist perspektivisch denkbar und eröffnet die Möglichkeit für eine eigenständige Anliegerwohnung – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder Vermietung.**

**Garten & überdachte Flächen: Perfekt für Spiel, Freizeit oder Entspannung. Überdachte Flächen zählen nicht zur Wohnfläche, bieten jedoch zusätzlichen Nutzen.**

**Potenzial: Das Haus ist so strukturiert, dass eine Trennung in zwei Wohneinheiten realistisch vorstellbar ist, sobald die Kellerflächen in Wohnraum umgewidmet werden.**

**Grundstück & angrenzendes Baugrundstück – flexibel nutzbar**

**Das Anwesen liegt auf einem größeren Gesamtgrundstück, das derzeit noch nicht getrennt ist und gemeinsam im Grundbuch geführt wird. Direkt angrenzend befindet sich eine Fläche, die perspektivisch als Baugrundstück genutzt werden könnte. Zusätzlich gehört ein Waldgrundstück mit ca. 3.171 m<sup>2</sup> zum Kaufumfang.**

**Flexible Nutzungsmöglichkeiten:**

**Eigenes Wohnen im Haus mit bestehendem Grundstück**

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

**Neubau auf dem angrenzenden Grundstücksteil**

**Spätere Teilung und separate Veräußerung, wodurch ein erhebliches Wertsteigerungspotenzial entsteht**

**Kaufoptionen**

**Einfamilienhaus mit bestehendem Grundstück: 300.000 €**

**Abgetrenntes Baugrundstück: 179.000 €**

**Gesamtes Grundstück mit Haus und zusätzlichem Baugrundstück: 369.000 €**

### **Ausstattung**

Die Teilung des Baugrundstücks ist bereits im Preis berücksichtigt und ermöglicht eine eigenständige Erschließung und Nutzung. Es handelt sich um ein großzügiges Wohnhaus aus den 1970er-Jahren, dessen bauliche und technische Ausstattung überwiegend dem ursprünglichen Baujahr entspricht. Eine Zentralheizung ist nicht vorhanden; die Beheizung erfolgt über mehrere vorhandene Nachtspeicherheizungen. Die gesamte technische Ausstattung ist insgesamt renovierungs- bzw. modernisierungsbedürftig.

Die Umwandlung der Nutzfläche in Wohnfläche und die Einrichtung einer Anliegerwohnung ist derzeit nicht genehmigt, stellt aber ein realistisches Potenzial dar. Alle Holzfenster sind Doppelverglasung und aus dem Baujahr.

Ausstattungsmerkmale wie Sanitärbereiche, Bodenbeläge, Wandoberflächen und Einbauten stammen größtenteils aus dem Baujahr und bieten eine vorhandene, jedoch in die Jahre gekommene Grundausstattung.

Neubebauung auf dem angrenzenden Baugrundstück ist ebenfalls noch nicht genehmigt. Alle baurechtlichen Genehmigungen und Teilungen müssen vom Käufer eigenständig mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden.

Das Haus verfügt über zwei vorhandene Küchen sowie mehrere Badezimmer und Gäste-WCs, die grundsätzlich nutzbar sind. Die Raumaufteilung ist großzügig und vielfältig nutzbar, mit mehreren überdachten Flächen wie Terrasse zählen nicht zur Wohnfläche. Ergänztes wird das Raumangebot durch einen hohen Anteil an überdachten Quadratmetern, darunter Balkon-, Terrassen- und Zugangsbereiche, die zusätzliche Nutzflächen schaffen.

Dieses Anwesen bietet komfortables Wohnen, wertsteigerndes Entwicklungspotenzial und die Möglichkeit, das Grundstück strategisch zu nutzen oder später getrennt zu veräußern. Ob als Familienheim, Mehrgenerationenprojekt oder Neubauinvestition – die Immobilie vereint vielseitige Optionen in einer attraktiven, familienfreundlichen Lage. Insgesamt handelt es sich um ein klar renovierungsbedürftiges Objekt mit vorhandener Grundsubstanz und vollständiger Grundausstattung, das sich ideal für Käufer eignet, die ein Haus mit viel Potenzial suchen und Modernisierungen nach eigenen Vorstellungen umsetzen möchten.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

## **Sonstiges**

***Sofern Sie auf eine ruhige und doch zentrale 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.***

***Die Inhalte und Bilder dieses Exposés könnten mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI) erstellt worden sein.***

**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](#)



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](#)



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)

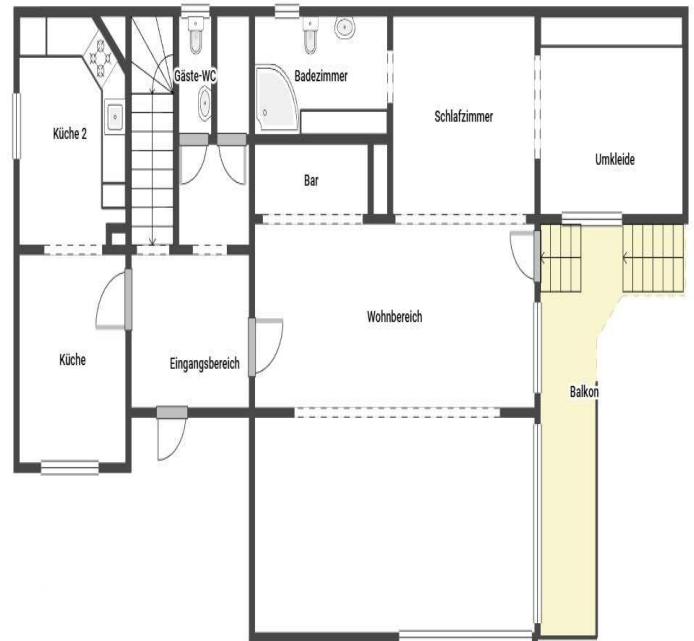
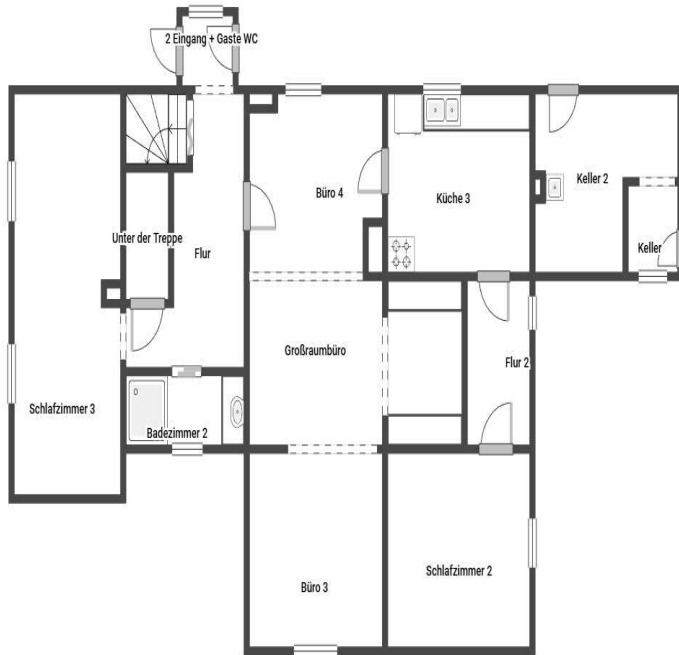
[Online ansehen](#)



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](#)

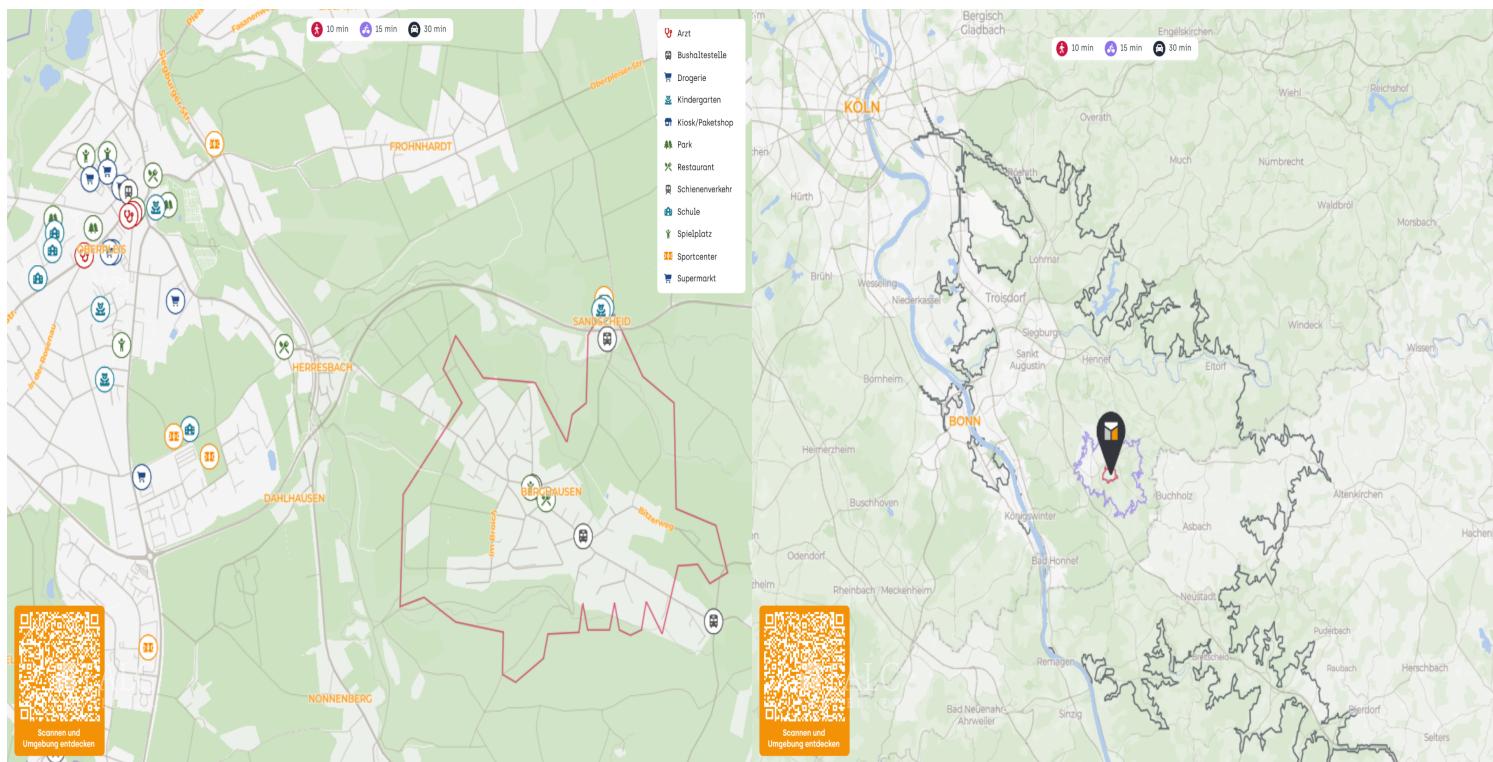


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)