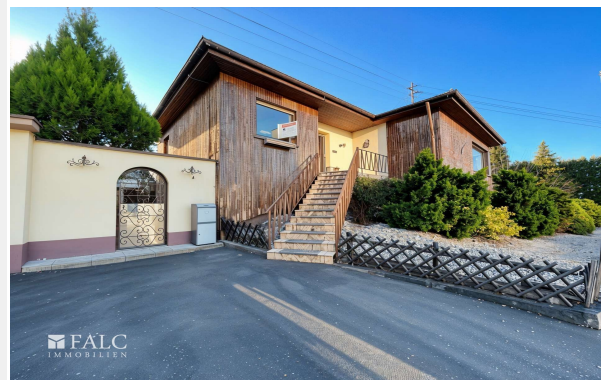




WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MaMi-82098

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

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**300.000,00 €**

**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>467,0 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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## 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.*

## Objektbeschreibung

*Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1967 verfügt über ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie rund 80 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche. Die Immobilie präsentiert sich als durchdachtes Zuhause mit Garten, Balkon und Vollkeller und eignet sich ideal für Paare oder Familien, die ein funktionales Haus mit Entwicklungspotenzial suchen.*

*Der Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für Garderobe und sorgt für eine übersichtliche Erschließung der Räume. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses: Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, offene Atmosphäre.*

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

**Der angrenzende Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zu entspannten Momenten ein.**

**Die separate Küche bietet ausreichend Platz für eine klassische Einbauküche mit kleinem Essbereich. Ein Gäste-WC sowie ein zusätzliches Hauptbad erhöhen den Wohnkomfort und bieten praktische Vorteile im Alltag, insbesondere für Familien oder bei Besuch.**

**Im Untergeschoss befindet sich der Vollkeller mit rund 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche, der vielseitig genutzt werden kann – z. B. als Hobbyraum, Werkstatt, Wasch- und Trockenraum oder Stauraum. Fahrräder, Kinderwagen und saisonale Gegenstände lassen sich hier problemlos unterbringen. Zusätzlich gibt es überdachte Außenflächen (z. B. Terrasse), die zwar keine Wohnfläche darstellen, jedoch zusätzlichen Raum für Freizeit und Schutz bieten.**

**Besonderes Potenzial – Trennung in zwei Wohneinheiten**

**Das Haus ist aufgrund der vorhandenen Struktur und der großzügigen Nutzfläche sehr gut in zwei separate Wohneinheiten teilbar. Sobald ein Teil der Nutzfläche im Kellerbereich in Wohnfläche umgewandelt wird, ist die Schaffung einer eigenständigen Anliegerwohnung denkbar. Dies eröffnet interessante Möglichkeiten für Mehrgenerationenwohnen, Vermietung oder flexible Nutzung durch Familie und Gäste.**

**Wichtiger Hinweis:**

**Die Umwandlung der Nutzfläche in Wohnfläche sowie die Schaffung einer Anliegerwohnung ist derzeit nicht genehmigt. Eine Realisierung ist möglich, bedarf jedoch der Abstimmung und Genehmigung durch die zuständigen Behörden.**

**Grundstückssituation und Angebotsvarianten**

**Das Einfamilienhaus befindet sich derzeit auf einem größeren Gesamtgrundstück, das aktuell noch nicht getrennt ist und gemeinsam im Grundbuch geführt wird. Direkt angrenzend liegt eine Fläche, die perspektivisch als Baugrundstück genutzt werden könnte, sobald eine mögliche Grundstücksteilung erfolgt.**

**Derzeit werden drei Verkaufsvarianten angeboten:**

**Einfamilienhaus mit bestehendem Grundstück: 300.000 €**

**Abgetrennter Baugrundstücksteil (nebenliegend): 179.000 €**

**Gesamtes Grundstück mit Haus und zusätzlicher Baufläche zusammen: 369.000 €**

**Die Teilung des Baugrundstücks ist im Preis des Baugrundstücks bereits berücksichtigt. Eine**

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*

***konkrete Planung eines Neubaus auf dem angrenzenden Grundstücksteil müsste durch einen Architekten erfolgen, die entsprechenden Genehmigungen sind bei der zuständigen Stadt einzuholen.***

### ***Außenbereich***

***Der Garten rundet das Angebot ab und bietet Raum zum Spielen, Gärtnern oder Entspannen. Eine überdachte Fläche erweitert die Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich und sorgt für zusätzlichen Komfort.***

**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

## **Ausstattung**

*Es handelt sich um ein großzügiges Wohnhaus aus den 1967er-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.*

*Alle Holzfenster sind Doppeltverglast und aus dem Baujahr. Auch die übrigen Ausstattungsmerkmale wie Sanitärbereiche, Bodenbeläge, Wandoberflächen und Einbauten stammen größtenteils aus dem Baujahr und bieten eine vorhandene, jedoch in die Jahre gekommene Grundausstattung.*

*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 Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen auf verschiedenen Ebenen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen hohen Anteil an überdachten Quadratmetern, darunter Balkon-, Terrassen- und Zugangsbereiche, die zusätzliche Nutzflächen schaffen.*

*Der Garten ist angelegt und nutzbar. Zusätzlich stehen Ihnen vor dem Haus mehrere Parkmöglichkeiten zur Verfügung.*

*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](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



FALC  
IMMOBILIEN

FALC  
IMMOBILIEN

**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)

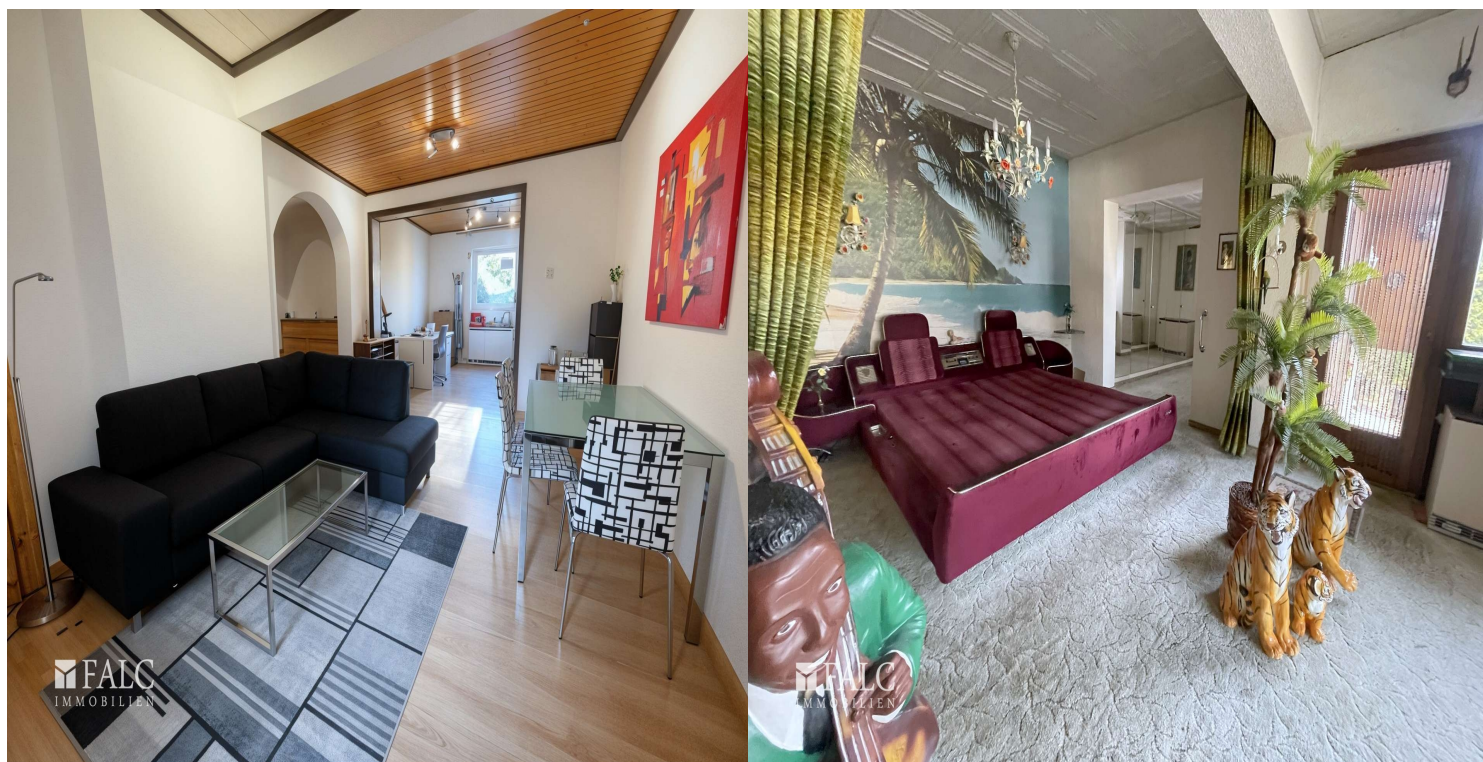
[Online ansehen](#)



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)

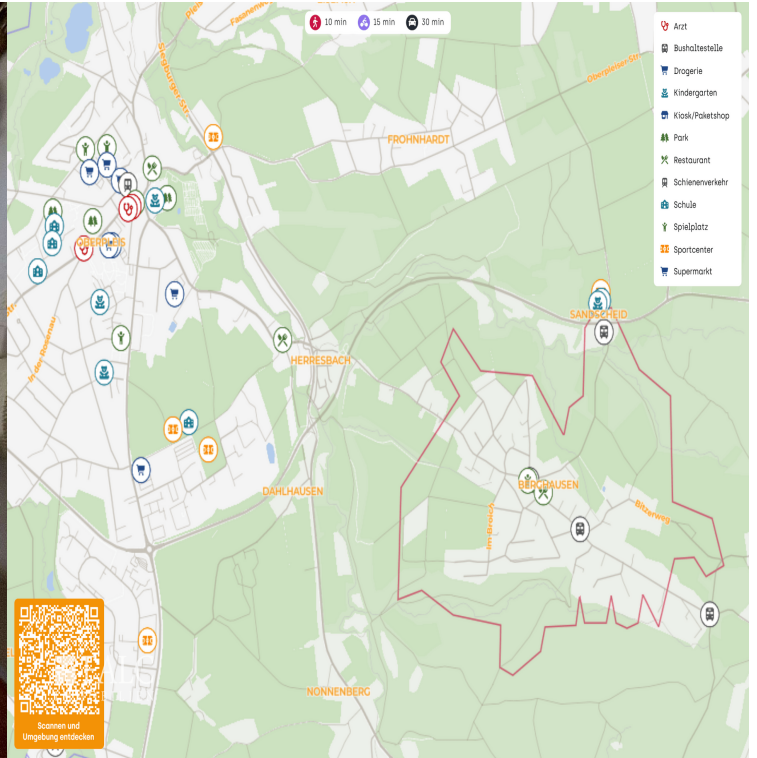
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

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)

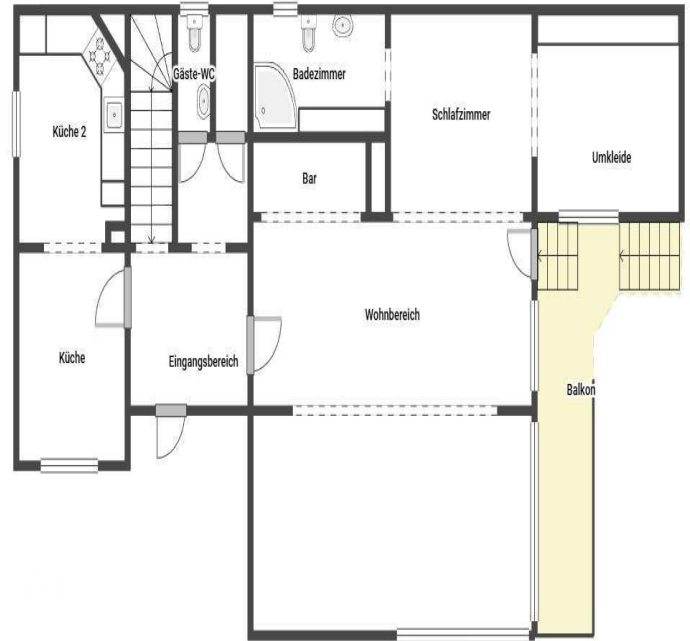
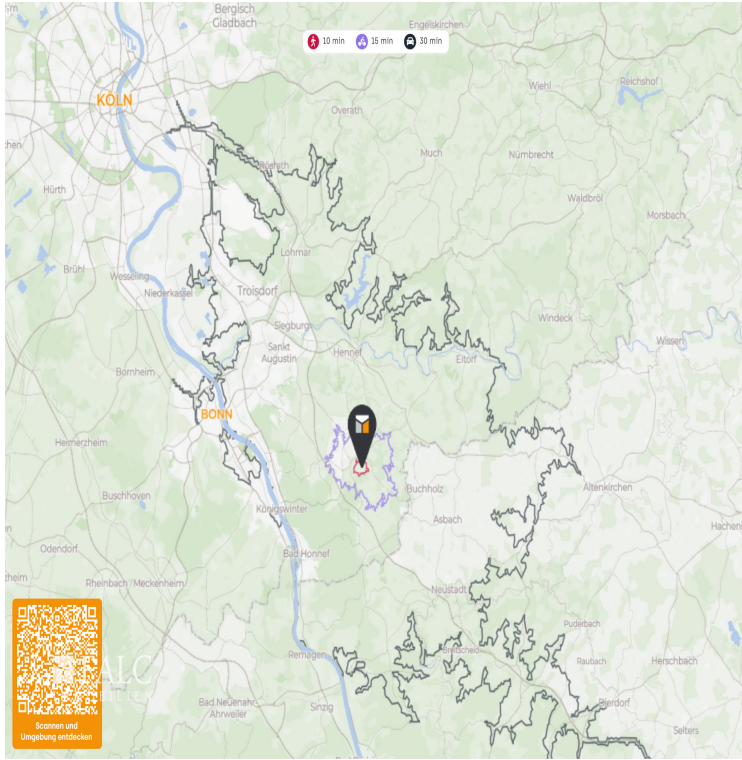
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



**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)

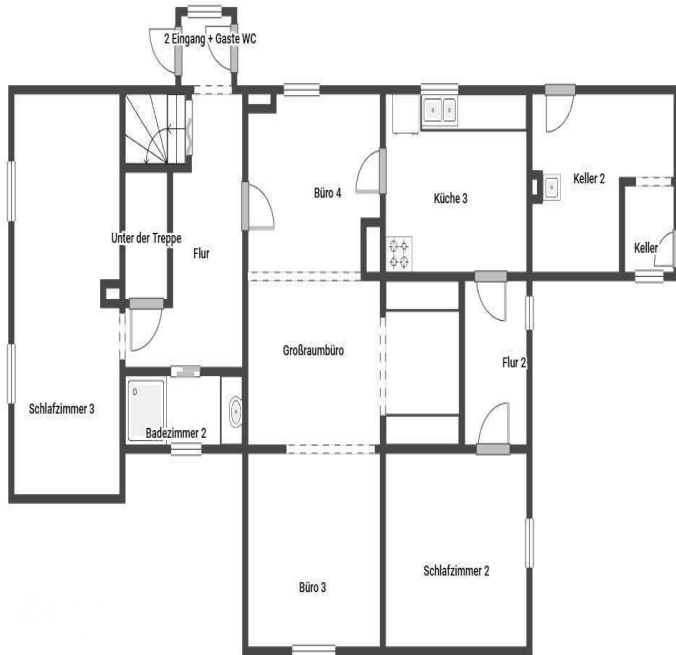
[Online ansehen](#)



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](#)