



OBJEKT 45

Hallo Zukunft.....

Charmante DHH mit 6 Zimmern, 2 Bädern und Traumgarten

53639 KÖNIGSWINTER

Eckdaten

Baujahr:	1999
Zimmer:	6
Wohnfläche:	ca. 150 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 332 m ²
Nutzfläche:	ca. 25 m ²
Verfügbar ab:	sofort
Heizungsart:	Gas-Heizung
Etagenanzahl:	3
Letzte Modernisierung:	2016
Zustand:	Gepflegt
Qualität der Ausstattung:	Normal
Einbauküche vorhanden:	Ja
Badezimmer:	2
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Keller:	Ja
Stellplatzanzahl:	3
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Balkon vorhanden:	Nein
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	5
Barrierefrei:	Nein
Vermietet:	Nein
Befeuerung/Energieträger:	Erdgas leicht
Energieausweis:	Vorhanden

Kaufpreis

520.000,00 €

Käuferprovision

3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.

Ansprechpartner

Sascha Oliver Kins
Inhaber
kins@immobilien-kins.de

Objektbeschreibung

Die attraktive Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1999 auf einem 332 m² großen Grundstück in beliebter Wohnlage erbaut. Seine zeitlose Fassade und der überdachte Eingangsbereich verleihen dem Haus ein freundliches Äußeres. Auch der funktionale, ausgesprochen gelungene Grundriss der Immobilie bietet eine Vielzahl an Vorteilen.

Der Eingangsbereich führt sie über die Diele, von der aus sie die offene Küche und den geräumigen Wohn-Essbereich erreichen. Dieser ist mit seinen ca. 35 m² lichtdurchflutet und kann mit seinen bodentiefen Fenstern als das Herzstück des Hauses bezeichnet werden. Es bietet Zugang zu der Südterrasse. Das Gäste-WC und ein Abstellraum befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss.

Im Obergeschoss finden Sie drei weitere Zimmer und ein Tageslichtbad (2016 erneuert) mit Fußbodenheizung und begehbare Dusche.

Zu weiterem Raumgewinn verhalf der Ausbau des Dachbodens zum Studio, geeignet als viertes Schlafzimmer, Arbeits- oder Spielort. Auch hier befindet sich ein kleines Bad mit Dusche und WC (2016 erneuert).

Auch an ein Büro wurde gedacht, dieses befindet sich im Untergeschoß des Hauses und hat ebenfalls Tageslicht.

Sicherlich als Highlight zu bezeichnen ist der Garten, der 2013 mit einem Landschaftsarchitekten aufwendig geplant und umgebaut wurde und neben der aufwendig gestalteten Terrasse, der Einfriedung mit handgeschichteten Gabionen auch eine kleine Poolanlage aufweist.

Die Einbauküche, der Einbauschränk im Schlafzimmer, das maßgefertigte Mobiliar zur bestmöglichen Nutzung von Stauraum, sowie das Gartenhaus mit angrenzendem Wintergarten sind im Kaufpreis enthalten und verbleiben im Haus.

Lage

Der kleine zu Königswinter gehörige Ort Heisterbacherrott überzeugt durch seine schöne Siebengebirgslage. In nur wenigen Minuten sind hier das Naturschutzgebiet mit seinen weitläufigen Spazier- und Wanderwegen ebenso schnell erreichbar, wie die Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Das Örtchen zeichnet sich durch eine absolut verkehrsgünstige Lage aus. Siegburg erreichen Sie in ca. 12 Autominuten, nach Bonn sind es nur knapp 20-25 Autominuten. Die Autobahnauffahrten zur A3, A59 und zur A562 sind in weniger als 10 Minuten erreicht. Es besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bus) aber es sind auch nur etwa 10 Minuten mit dem Auto bis zur U-Bahn-Haltestelle Ramersdorf. In Heisterbacherrott selbst gibt es zwei Kindergärten und eine Grundschule.



Nordwest-Ansicht



Küche



Wohn-/ Esszimmer



Wohn-/ Esszimmer



Einbauschränk TRH



Schlafzimmer



Begehbarer Kleiderschrank



Waschtisch Bad OG



Dusche Bad OG



Toilette Bad OG



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Treppe



DG ausgebaut



Bad DG



Außenanlage