

# Exposé

## Reihenendhaus in Königswinter Stieldorferhohn Wohnen am Rande des Naturparks Siebengebirge



Objekt-Nr. OM-305191

**Reihenendhaus**

Verkauf: **850.000 €**

Telefon: 0177 4691519

Stieldorferhohn 78  
53639 Königswinter Stieldorferhohn  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.564,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Unverbaubare Südlage mit Blick aufs Siebengebirge!

Das Anwesen ist ideal für Familien, die die bis zu 3 Wohneinheiten für sich nutzen oder teilweise vermieten und die Nähe zur Bundesstadt und dem Naturschutzgebiet suchen und schätzen.

Dieses formal als Reihenendhaus bezeichnete Gebäude ist einseitig auf der Grenze errichtet und hat zum älteren Nachbargebäude KEINE bauliche Verbindung! Die Mauern der beiden Gebäude sind durch entsprechende Isolierung getrennt.

Energetisch ist das Haus zeitgemäß und sehr sparsam aufgrund seiner Bauweise und der Wärmeproduktion für Fußbodenheizung und Brauchwasser über eine Wärmepumpe (incl zusätzlicher Kühlfunktion). In den letzten 3 Jahren lag der Energieverbrauch unter 35 kWh/m<sup>2</sup>/a.

## Ausstattung

Das Gebäude ist mit einbruchhemmenden Fenster und Türen (mind WK2/RC2) ausgestattet. Die Hauseingangstür verfügt über eine 3-fach Zwangsverriegelung und kann von allen 3 Wohneinheit über eine Gegensprechanlage entriegelt werden. In der 4-fach-Verglasung ist neben der Einbruchhemmung Wärme- und Schallschutz integriert. Alle Fenster der Südseite sind mit Außenjalousien versehen, die über einen Sonnen- und Windwächter automatisch - bei Bedarf manuell - gesteuert werden.

Die zweckmäßig ausgestattete Kücheneinrichtung, komplett mit Elektrogeräten und Massivholzplatten (Birke), kann bei Bedarf übernommen werden.

Mit Ausnahme des Wohn-/Esszimmers im EG sind alle Wohnräume mit Fliesenboden versehen. Das Wohn-/Esszimmer ist mit massiven Eichendielen ausgelegt - der Keller vollflächig mit Granit Natursteinfliesen. Die Türen im EG sind in Naturvollholz, vereinzelt mit Glaseinsätzen erstellt.

Für besondere Behaglichkeit sorgt neben der Fußbodenheizung die beheizbare Ofenbank durch Befuerung des als Unikat konstruierten Kaminofen! Die verglasten Doppelflügeltüren geben jederzeit einen grandiosen Blick auf das Siebengebirge frei.

Das seniorengerecht ausgestattete Bad mit Badewanne, WC, ebenerdig begehbare Dusche verfügt über Haltegriffe und variablem Sitz der Fa. KEUCO.

Durch die Eingangstür erreicht man über den Treppenturm alle Wohneinheiten, sowie den Keller. Die Treppenstufen sind mit Naturmarmor belegt, das Treppengelände aus Edelstahl errichtet - ebenso die Briefkastenanlage. Die Absturzgitter an den Fenstern im OG sind mit feuerverzinkten Elementen errichtet. Die Raumaufteilung der Wohneinheiten (EG 87 m<sup>2</sup>, OG li 30 m<sup>2</sup>, OG re 54m<sup>2</sup>) ergibt sich aus den Grundrissplänen.

Zu der Wohnfläche von ca. 170m<sup>2</sup> addiert sich eine Nutzfläche von ca. 107 m<sup>2</sup> im Gebäude, sowie die Südterrasse mit 32 m<sup>2</sup> und ein Schuppen mit 72 m<sup>2</sup>.

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Neben der PV-Anlage, mit garantierter Einspeisevergütung bis 02/2033, ist vom Spitzboden zur Heizungsanlage Solarthermie vorbereitet. Vom 4m<sup>3</sup> fassenden Regenwasserspeicher gibt es eine Verbindungsmöglichkeit ins Gebäude zur entsprechenden Nutzung für Waschmaschine und Toiletten.

Die aufgeführten Fakten können immer nur einen ersten Eindruck von der Immobilie vermitteln. Lassen Sie uns daher die Immobilie gemeinsam in Augenschein nehmen.

Kontaktaufnahme zur Terminabsprache bitte über meine E-Mail-Adresse:  
dieterhausmann@gmx.de

## **Lage**

Stieldorferhohn ist ein Stadtteil von Königswinter und besticht nicht nur durch seine ruhige Lage inmitten traumhafter Natur, sondern auch durch eine sehr gute Verkehrsanbindung. Das Bonner Zentrum befindet sich ca. 13 km entfernt und ist mit dem Pkw schnell erreicht, ebenso der ICE-Bahnhof in Siegburg. Zudem sind gute Busverbindungen nach Bonn, Siegburg, Oberpleis und Ittenbach gegeben.

Die Autobahnauffahrt zur A3 ist ca. 7 km, zur A560 ca. 9 km und zur B42 ca. 8 km entfernt. Die Fahrstrecke zum Flughafen KölnBonn ca. 30 km.

Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Post und Banken befinden sich in den umliegenden Ortschaften (Stieldorf, Thomasberg, Oberpleis ca. 2-4 km).

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	48,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Doppelcarport



# Exposé - Galerie



Südterrasse



Südansicht mit PV-Anlage



# Exposé - Galerie



Ausblick Süden Siebengebirge



Ostansicht



# Exposé - Galerie



Schuppen



Flur EG



EG mit Tür zu SchlZi + Bad



# Exposé - Galerie



Wohnraum



Wohn-Eßzimmer



# Exposé - Galerie



Tür Wohnzimmer Küche



Küche Blickrichtung Straße

# Exposé - Galerie



Küche Blickrichtung Osten



Gäste WC





# Exposé - Galerie



Bad



# Exposé - Galerie



OG links Küche



OG links Wohn- Schlafrum



# Exposé - Galerie



Duschbad OG links



Eingangstüren OG re/li

# Exposé - Galerie



Eingang u. Abstellraum OG re



Nolte Einbauküche OG re



# Exposé - Galerie



Wohnen1 OG re



Wohnen2 OG re

# Exposé - Galerie



Duschbad OG re



Duschbad OG re



# Exposé - Galerie



Keller Treppenaufgang



Wärmepumpe mit Wärmespeicher

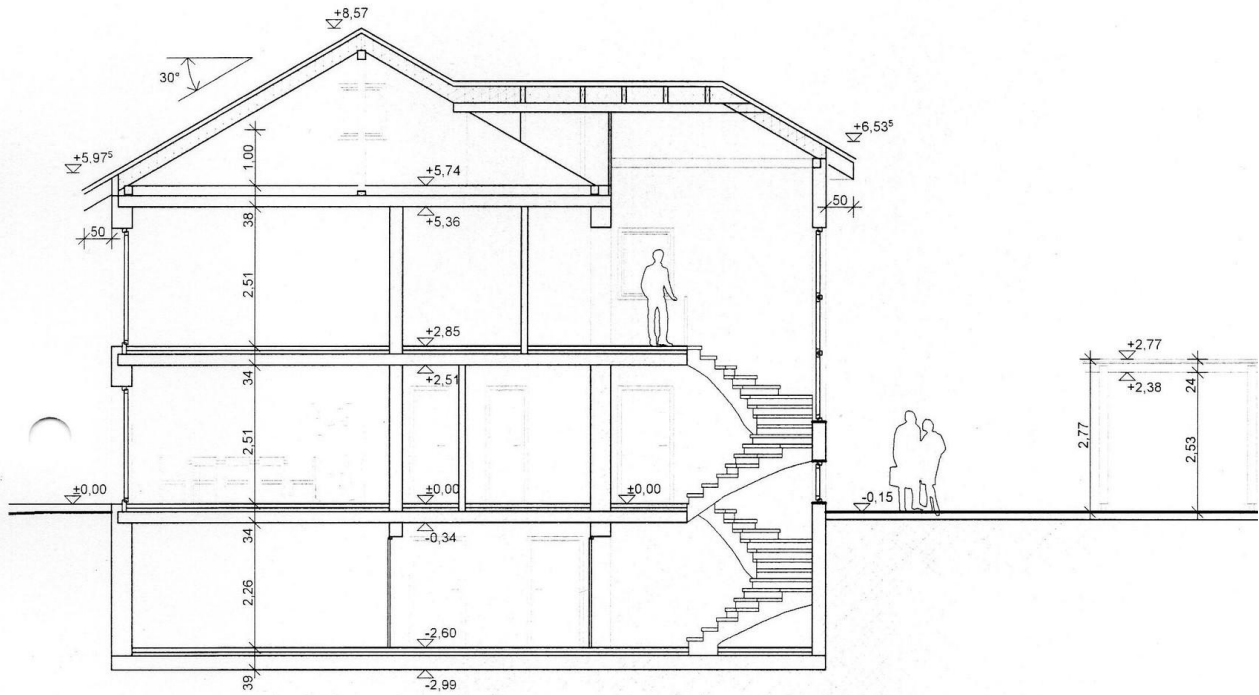
# Exposé - Galerie



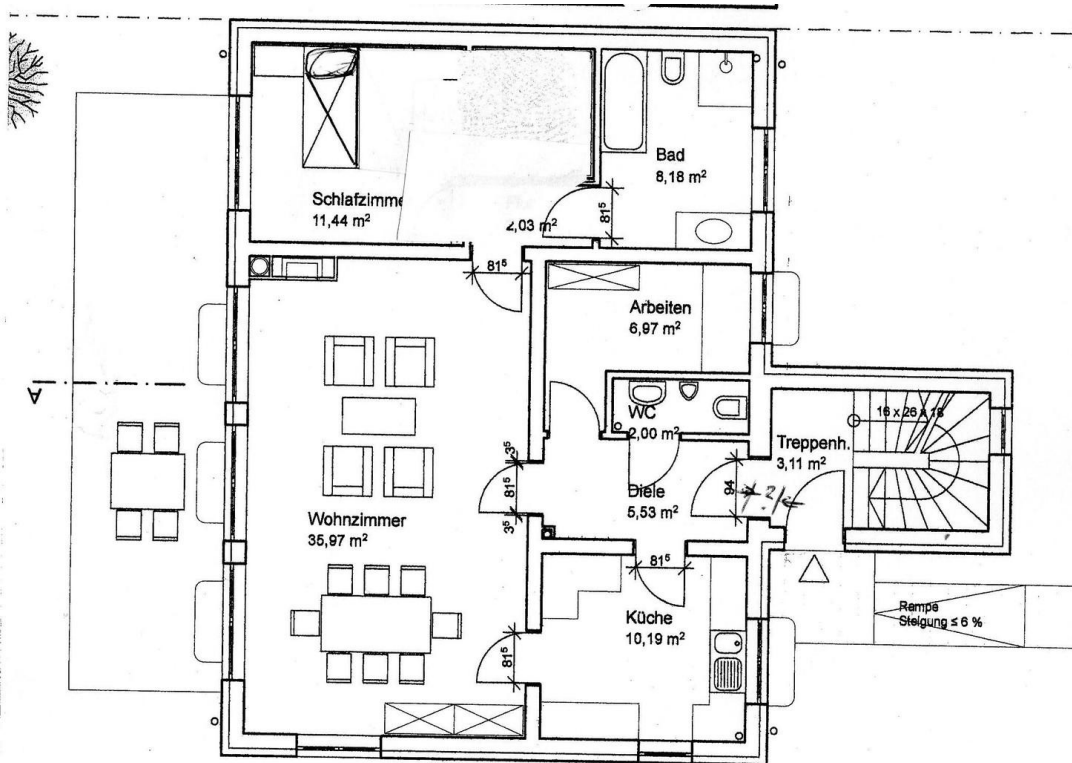
Wasser Entkalkungsanlage



# Exposé - Grundrisse



Gebäudeschnitt



EG

# Exposé - Grundrisse

