

Exposé

Doppelhaushälfte in Königswinter

**außergewöhnliche Gelegenheit: Wohnen mit Weitblick -
der etwas andere Wohntraum in beliebter Lage**



Objekt-Nr. **OM-310173**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.070.000 €**

Ansprechpartner:
Jens Taubel

54649 Königswinter
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	862,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	193,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	55,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erleben Sie ein außergewöhnliches Wohngefühl in diesem erstklassig sanierten Traumhaus, das mit einer gelungenen Kombination aus modernen Annehmlichkeiten und mediterranen Ambiente beeindruckt. Ein Zuhause, das kaum Wünsche offen lässt und noch viele weitere Möglichkeiten bietet.

Der unvergleichbare Ausblick bietet von jeder Etage einen atemberaubenden Weitblick, der Ihnen jedes Mal aufs Neue den Atem raubt.

Auf 4 Etagen, die im offenen Treppenhaus-Stil die Etagen miteinander verbindet, finden Sie ein Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten.

Der großzügige Wohn-Essbereich ist auf zwei Etagen lichtdurchflutet mit bodentiefen Fenstern ausgestattet und offen mit der neuen modernen Einbauküche verbunden.

Die zwei von diesem Bereich aus zu betretenen Terrassen, bieten zu jederzeit Sonne oder Schatten.

Hohe Decken: Mit Deckenhöhen von bis zu 3 Metern entsteht ein großzügiges und luftiges Raumgefühl.

3 großzügige, helle und ruhige Schlafzimmer sind im 1.Obergeschoß.

Zusätzlich befindet sich dort ein großes Bad mit zwei Waschbecken, Dusche und Badewanne und ein weiteres Duschbad.

Das 2. Obergeschoß ist zur Zeit teilweise als Büro eingerichtet und bietet durch die bodentiefen Fenster unglaubliche Ausblicke zu zwei Seiten.

Auf der Dachterrasse lässt es sich tagsüber und in den Abendstunden wunderbar entspannen.

Ein kleines Ton-bzw. Videostudio verbindet den Bibliotheksbereich bzw. den Abstellraum mit dem Arbeitszimmer.

Der Ausbau des Dachgeschosses wurde 2008 realisiert.

Umfangreiche Renovierungen: Das Haus wurde komplett und umfassend renoviert.

Dazu gehören die neue weißen Innentüren, das edle Echtholzparkett im gesamtem Erdgeschoß, Treppen- und Wandbeläge und eine moderne Einbauküche.

Moderne Elektrik: Die Elektrik wurde ebenfalls auf den neuesten Stand gebracht, um höchsten Komfort und Sicherheit zu gewährleisten.

Die Heizkörper sind mit energiesparenden WLAN-Thermostaten ausgestattet, die über eine App einstellbar sind.

Neben der Gasheizung ist eine moderne Infrarotheizung inkl. Beleuchtung im Wohn-Essbereich installiert worden, die sich ebenfalls über eine App steuern lässt.

Die Jalousien der bodentiefen Fenster im Erdgeschoß werden von elektrischen Gurtwicklern bequem geöffnet und geschlossen.

Der neue Kaminofen sorgt an kühlenden Abende für ein gemütliche Atmosphäre und ist gleichzeitig eine weitere Wärmequelle. (inkl. Holzvorrat)

Moderne Kameras überwachen das Haus und das Grundstück und informieren Sie per App über Besucher.

Garage mit einer Wallbox-Vorbereitung: Eine Garage, die bereits für die Installation einer Wallbox vorbereitet ist, bietet Ihnen Flexibilität und Zukunftssicherheit.

Großzügige Kellerräume: Diese bieten zusätzlichen Platz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – die Schwerlastregale sind ideal für Hobby-/ Lagerraum oder eine Werkstatt.

Tolles Grundstück: Das ruhige End-Grundstück bietet viel Platz zum Entspannen und Genießen der Natur.

Stellplätze: Neben der Garage stehen Ihnen zwei weitere Stellplätze zur Verfügung.

vielseitig nutzbares Gartenhaus: Das 2024 erbaute Gartenhaus, verfügt über ein perfektes Fundament. Im Gartenhaus können Sie Ihr Outdoor-Office einrichten oder es als zusätzlichen Stauraum nutzen.

Der geschützte Sitzbereich verlängert die Sommerabende.

Neben der Gasheizung, die ausschließlich für die Beheizung des Hauses dient, sind energiesparende Warmwasser- bzw. Durchlauferhitzer in den Bädern und der Küche installiert.

Im Garten sorgt ein extra Wasserzähler für eine kostensparende Bewässerung der Pflanzen.

Der Kirschbaum liefert jedes Jahr eine reichhaltige und leckere Ernte.

Zusätzlich gibt es einen Walnussbaum, sowie einen Haselnussbaum.

Auf dem neu angelegten Hochbeet können weitere gesunde Dinge angebaut werden.

Ausstattung

Zusätzliche Ausstattungen wie Gartengeräte, Gartenwerkzeug, allgemeines Werkzeug und auch Teile der Möblierung können zum fairen Preis übernommen.

Das Haus wurde 1995 erbaut, 2008 weiterentwickelt und 2022 umfangreich renoviert.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Dieser einmalige Wohnraum ist nach Vereinbarung verfügbar und könnte schon bald Ihr neuer Lebens- und Arbeitsmittelpunkt werden.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der perfekten Mischung aus Komfort und mediterranem Stil begeistern.

Bitte beachten Sie, das eine Besichtigung nur nach Vorlage einer üblichen Finanzierungsbestätigung möglich ist.

Wir nehmen uns gerne Zeit, Ihre Fragen zu beantworten.

Makleranfragen sind nicht erwünscht und werden nicht beantwortet.

Lage

Vinxel in Königswinter ist die ideale Mischung zwischen Ruhe und Stadtleben.

Innerhalb weniger Fußminuten erreichen Sie alle nötigen Dinge des Alltags.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Grundschule, Kindergärten, Friseur, Bäcker, Autowerkstatt.

Die Bushaltestelle ist nur 4 Minuten entfernt.

3 Autobahnen in weniger als 10 Minuten.

ICE-Bahnhof in 15 Minuten.

Flughafen Köln Bonn in 20 Minuten.

In Bonn-Beuel sind Sie in 12 Minuten, in Bonn oder Siegburg in 20 Minuten und in Köln in 30 Minuten Fahrtzeit.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	138,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



neue moderne Küche



Blick aufs Grundstück

Exposé - Galerie



Terrasse 1



Eingangsbereich / Garten

Exposé - Galerie



Eingangsbereich / Haustür



Wohn-Essbereich 2 Ebenen

Exposé - Galerie



offener Wohn-/Essbereich



Aufgang zur 1.OG

Exposé - Galerie



Flur mit Garderobe



Flur mit Gäste-WC

Exposé - Galerie



Gäste-WC EG



Küche mit 2 Backöfen & Mikrow.



Blick aus Küche in Garten

Exposé - Galerie



Flur 1.OG



Flur 1.OG mit SZ

Exposé - Galerie



großes Bad mit D/BW/ 2WB



Dusche und Badewanne

Exposé - Galerie



großer Spiegel & 2 Waschbecken



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Ausblick aus Kinderzimmer



Duschbad 1. OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

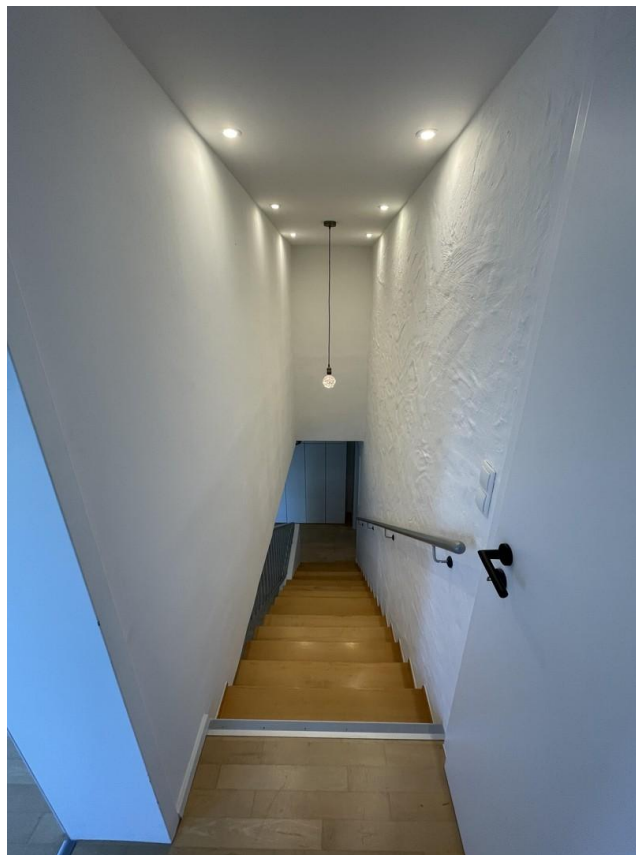


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Aufgang zum 2.OG



Aufgang zum 2.OG von oben

Exposé - Galerie



Ausblick 3.OG



Bürostudio

Exposé - Galerie



Bürostudio

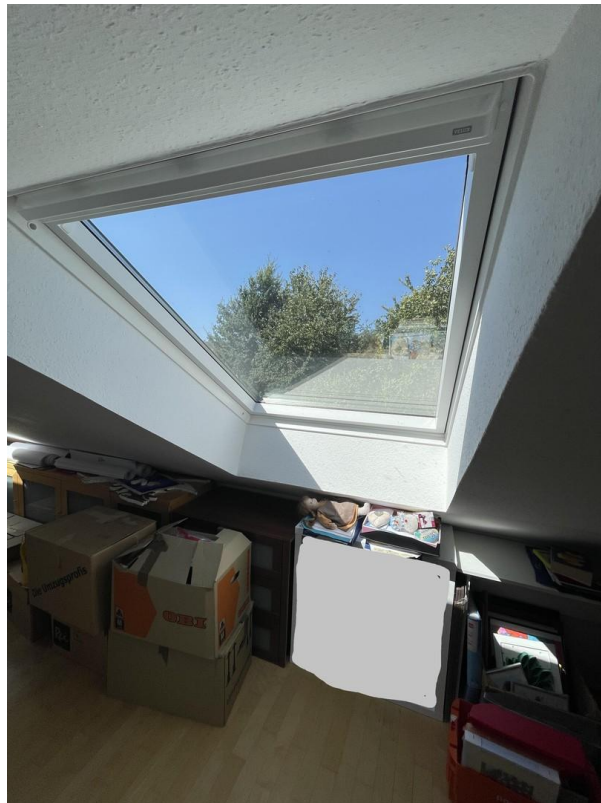


Bürostudio

Exposé - Galerie



Gäste-Zi / Abstellraum im DG

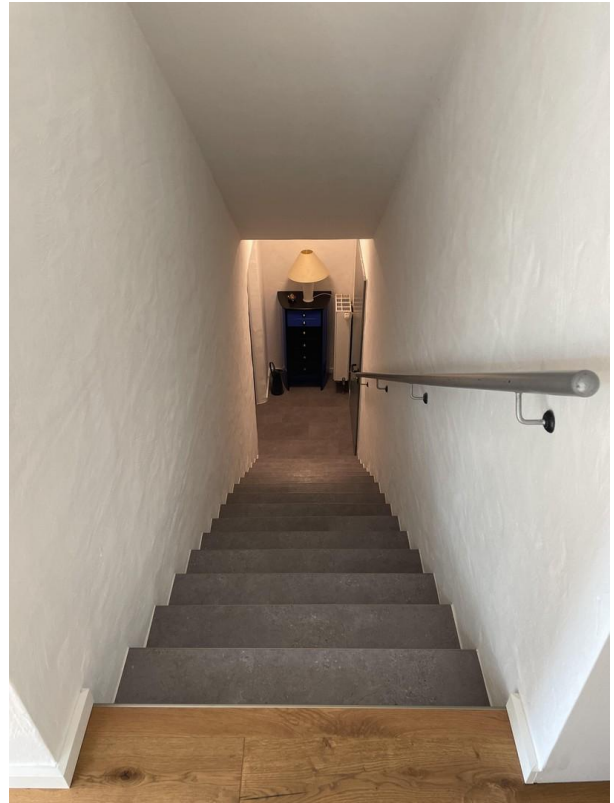


Gäste-Zi / Abstellraum im DG

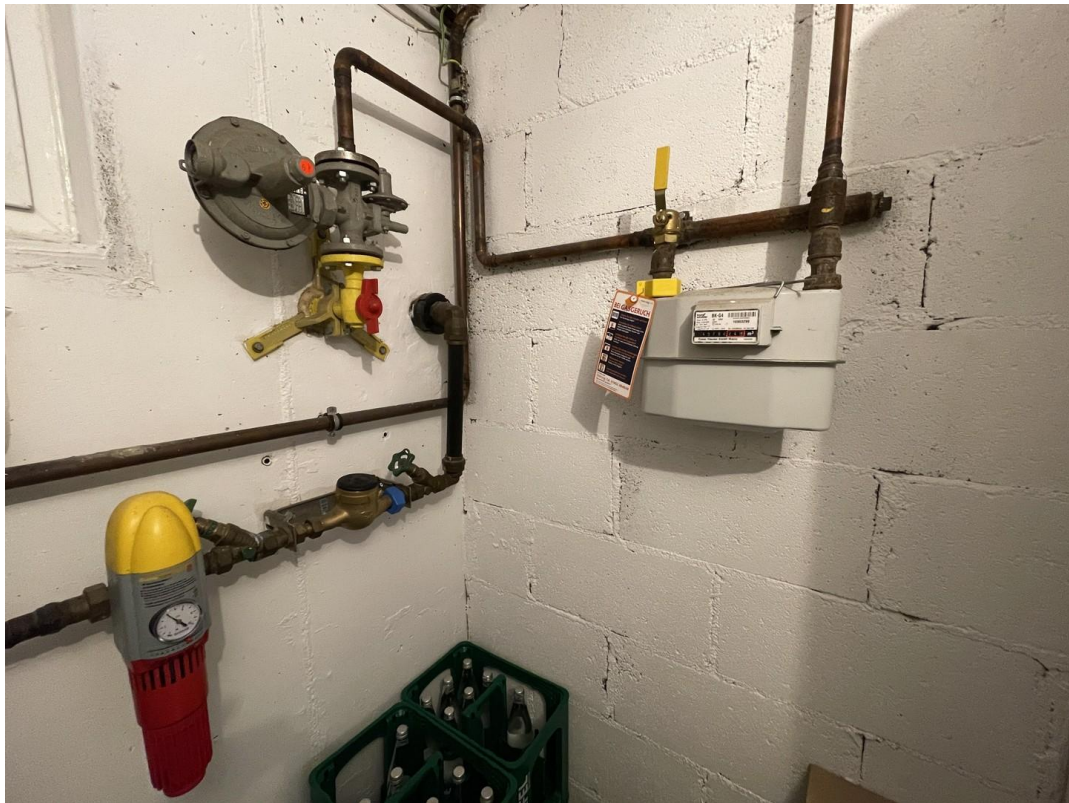
Exposé - Galerie



Gastherme DG



Kellerabgang



Versorgungsstelle

Exposé - Galerie

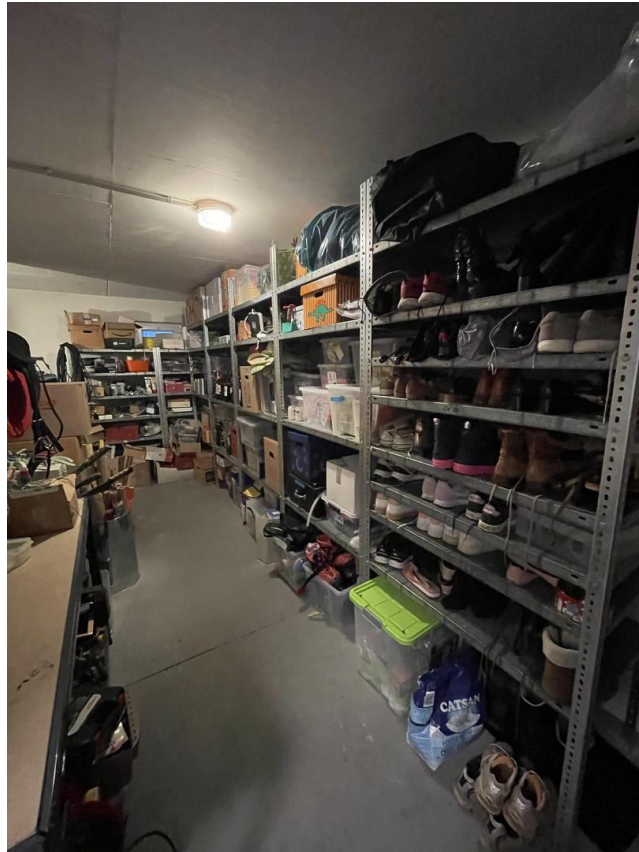


Vorratsraum



Waschküche

Exposé - Galerie



Keller



Seitenansicht vom Garten

Exposé - Galerie



Blick aufs Grundstück



neues Gartenhaus

Exposé - Galerie

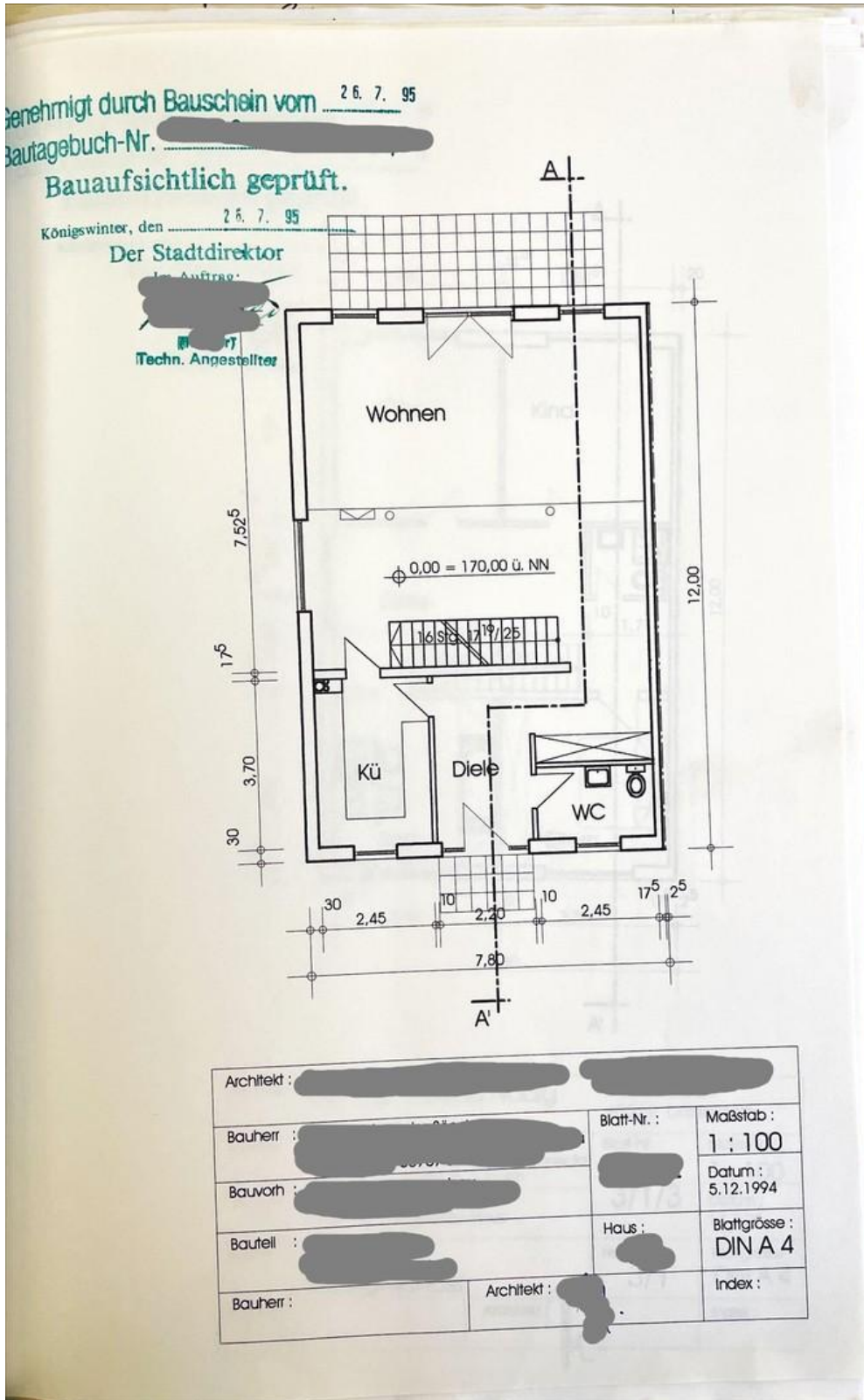


Hochbeet



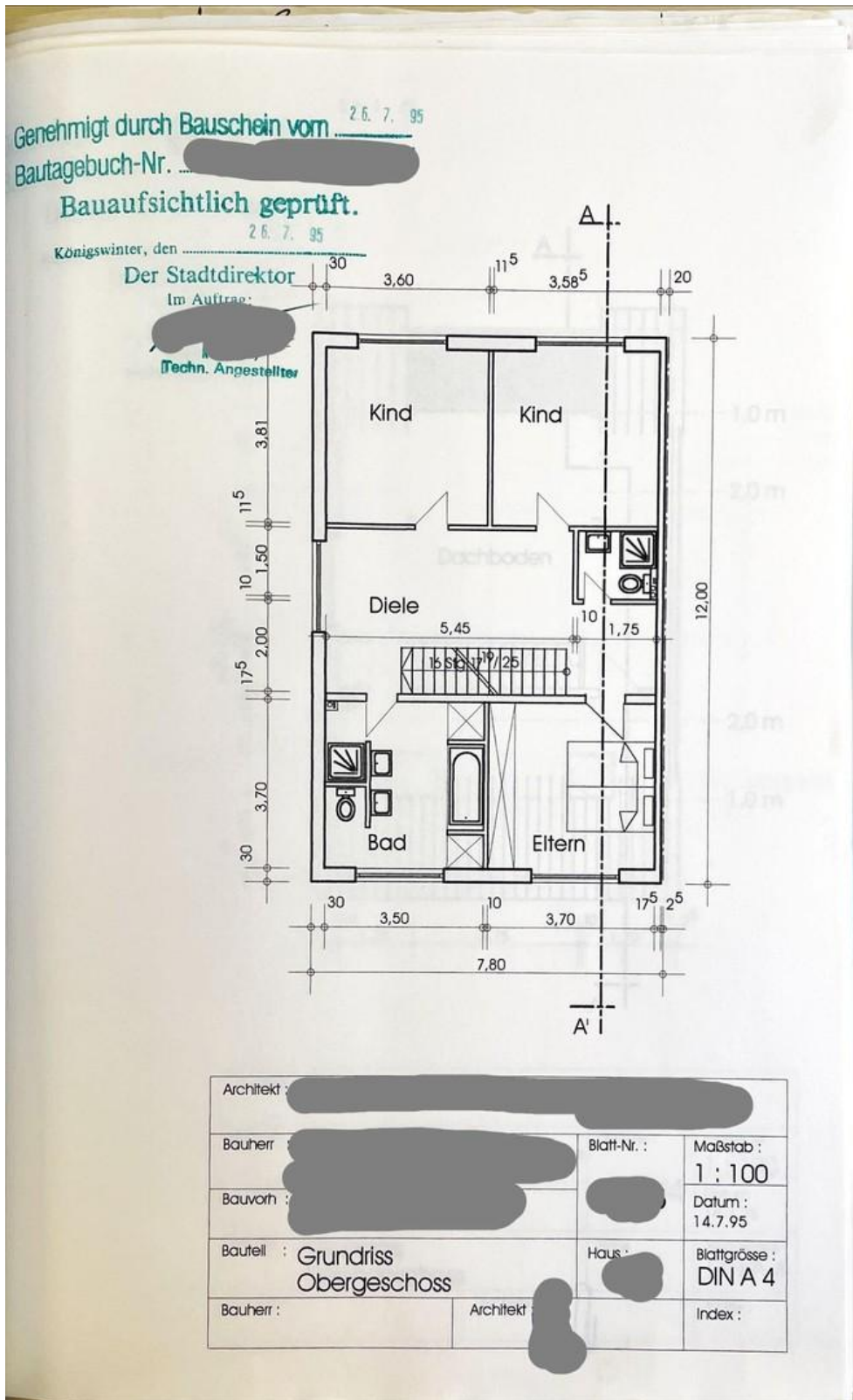
Garage und Stellplätze

Exposé - Grundrisse



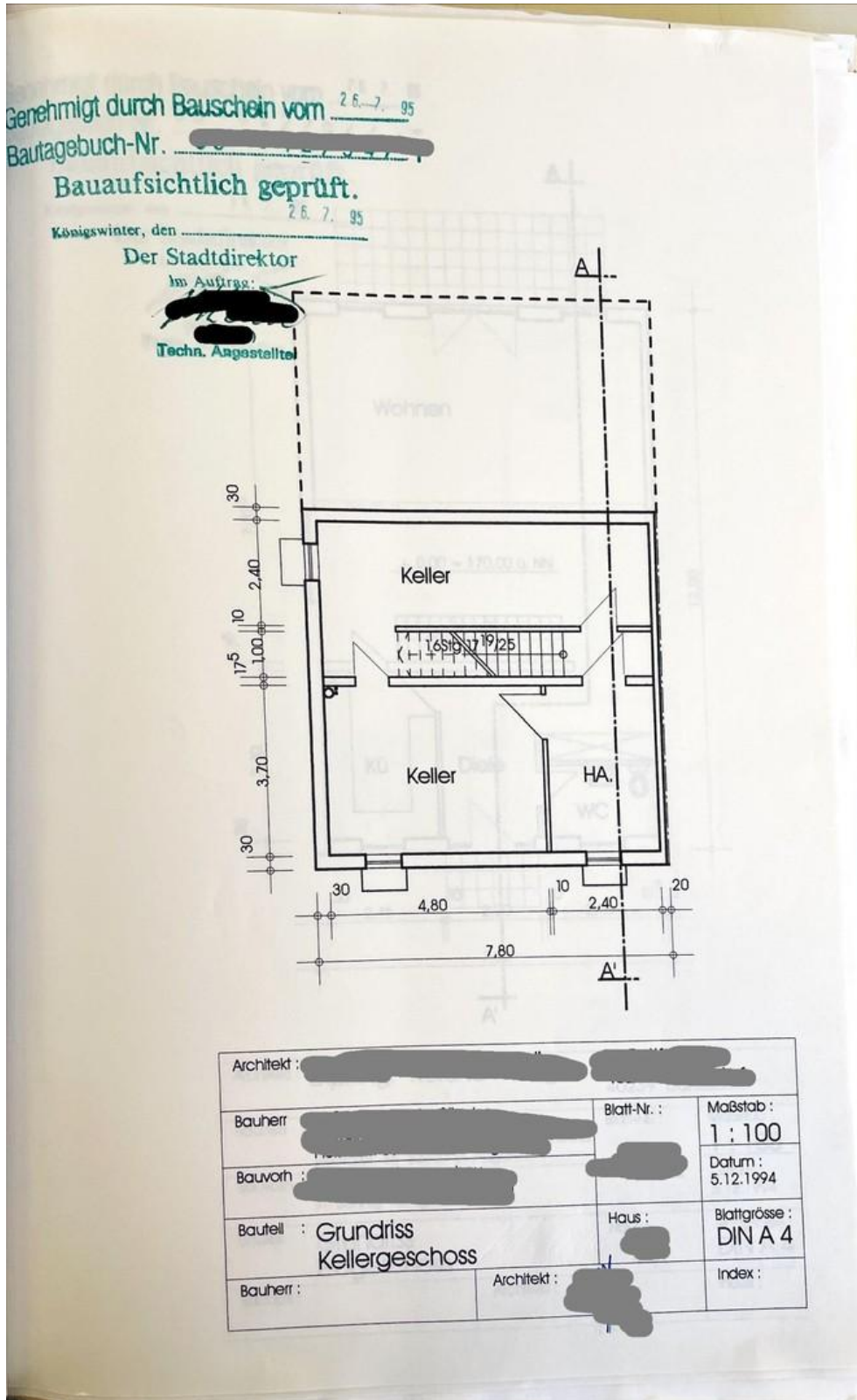
EG / Wohn-/Essbereich

Exposé - Grundrisse



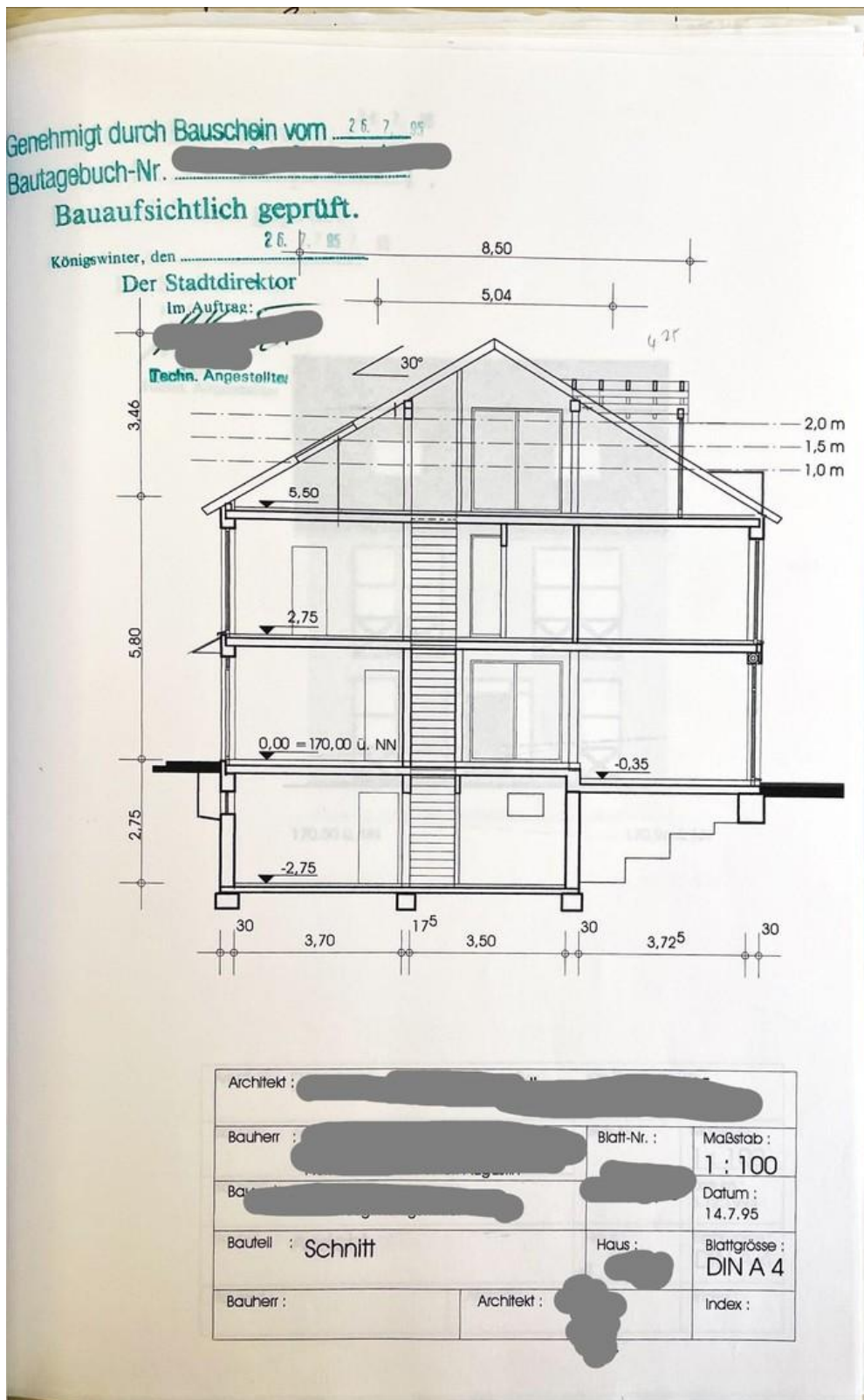
1.OG

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoß

Exposé - Grundrisse



Seitenansicht

