

Exposé

Einfamilienhaus in Königswinter

Exklusive Wohnlage im Petersberghang; neues EFH mit traumhaften Rheintalblick von Bonn bis Köln



Objekt-Nr. OM-312477

Einfamilienhaus

Verkauf: **748.000 €**

Ansprechpartner:
Herbert Gäbler

53639 Königswinter
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	359,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	152,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	25,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Objekt befindet sich in einer gehobenen, außergewöhnlichen Wohnlage in Königswinter-Oberdollendorf. Es ist umgeben von einer seit den 50er-Jahren bis heute gewachsenen Struktur aus Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, deren große Gärten eine gepflegte grüne Umgebung mit altem Baumbestand bieten.

Die wohltuende Ruhe und die Frischluft, welche vor allem im Sommer über den Petersberghang vom Siebengebirge herunterströmt, tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.

Es handelt sich um ein freistehendes, dreigeschossiges Einfamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von 152 m², welches in 2021 fertiggestellt wurde.

Die Hauptwohnung umfasst das Erdgeschoss und 1. Obergeschoss und beläuft sich anteilig auf ca. 102 m². Die lichten Raumhöhen der beiden Vollgeschosse betragen großzügige ca. 2,60 m.

Im Dachgeschoss befindet sich eine ca. 50 m² große Einliegerwohnung mit einem separaten Außenzugang über eine Spindeltreppe. Diese wurde bisher als Ferienwohnung genutzt und ist entsprechend ausgestattet (Einbauküche, Bad).

Deren Mieteinnahmen können eine große Unterstützung bei der Finanzierung des Hauses darstellen.

Bei Bedarf sind die beiden Wohnungen über eine innenliegende Treppe miteinander verbunden.

Die Außenanlagen des Hauses sind vollständig neu angelegt. Eine große hangseitige Terrasse mit Blick auf das Rheintal lädt zum Verweilen und Sonnenbaden ein.

Eine kleinere Terrasse links des Haupteingangs mit Anbindung an das Küchenfenster lädt ein zu Kaffee und Kuchen.

Auf der Bergseite befindet sich eine gemütliche Anhöhe mit einer kleinen Rasenfläche und einem vorbereiteten Standort für ein Gartenhaus.

Zusammen dienen sie zum Entspannen, Grillen oder für eine Sommerparty mit Freunden.

Ausstattung

Es wurde nachweislich ein besonderes Augenmerk auf gesundes Bauen mit ökologischen Bau- und Dämmstoffen in nachhaltiger und schadstoffarmer Form gelegt.

Folgende Innenausstattung ist vorhanden:

Bodenbeläge: hochwertige Eichenparkettböden in den Wohn- und Schlafbereichen, ansonsten keramische Fliesenböden

Innentüren: Ganzglas

Innentreppen: Stahltreppen mit Massivholzstufen

Fenster: Kunststofffenster mit Rollläden, zum Teil bodentief, zweifarbig, mit 3-fach Wärmeschutzverglasung U-Wert 0,7 Wm²/K, mit Einbruchschutzbeschlagen (Pilkopfverriegelungen)

Haustür in Holzbauweise mit Glasfüllung, einbruchhemmend, Sicherheitsschloss mit automatischer Mehrfachverriegelung,

Badezimmer: Die Hauptwohnung verfügt über ein großes, modernes und hell gefliestes Bad mit Wanne und bodengleicher Dusche mit Ganzglastüre, sowie ein separates Gäste-WC.

Die Einliegerwohnung besitzt ebenfalls ein hochwertiges Bad mit Dusche.

Alle Bäder verfügen neben dem Raumlüfter über eine zusätzliche Fensterlüftung.

Die technische Ausstattung umfasst für das gesamte Haus eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung, Gastherme und Solarpaneele zur zentralen Warmwasserbereitung sowie eine Belüftungsanlage mit Wärmetauscher.

Es besteht eine schnelle DSL-Internetleitung mit Datendosen im ganzen Haus.

Für eine spätere eventuelle Glasfaseranbindung ist ein Leerrohr vorbereitet.

Die SAT-Anlage verfügt über 5 im Haus verteilte Anschlussdosen. Im Wohnzimmer ist zusätzlich eine Kabelanschlussmöglichkeit vorbereitet.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Vor dem Haus befinden sich 2 PKW-Stellplätze, welche von einer hangseitigen Stützmauer eingefasst werden. Für diesen Bereich liegt eine separate Baugenehmigung für einen geplanten Carport als Überdachung vor.

Das Haus wurde von einem regional ansässigen Generalunternehmer erstellt und verfügt noch bis ca. Ende 2026 über eine Gewährleistung, was eine deutliche Reduzierung der Instandhaltungskosten bedeutet.

Es hat einen sehr niedrigen Primärenergiebedarf und verspricht somit trotz gestiegener Energiepreise langfristig günstige Nebenkosten.

Das gesamte Haus ist sofort bezugsfertig.

Beim dreistöckigen Neubau erfolgte aufgrund der topographisch aufwändigen Situation keine Unterkellerung.

Nutzfläche befindet sich aber im Hauswirtschaftsraum und später als Abstellplatz unter dem großzügig geplanten Carport. Direkt hinter dem Haus kann ein Unterstelldach und ein Gartenhaus auf dem bereits vorhandenen Fundament erstellt werden.

Zur Bewässerung der Bepflanzung rund ums Haus ist eine Bewässerungsanlage vorhanden.

Das Haus wird provisionsfrei von privat verkauft.

Sollten Sie ein besonderes Haus in einer besonderen Wohnlage suchen, dann vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Lage

Verkehrsgünstig und dennoch naturnah leben!

Das Objekt befindet sich von der Bonner Stadtgrenze nur 2 km entfernt im Ortsteil Königswinter-Oberdollendorf und gehört derzeit zu den gefragtesten Wohnlagen in der Region.

Zu Fuß erreichen Sie Ärzte, Apotheken, Schulen, Einkaufszentrum, bekannte Weinlokale und ansprechende Cafés. Die ortseigene Rheinpromenade lädt zum erholsamen Spaziergang oder zum Verweilen ein.

Es bestehen unmittelbare Autobahnanbindungen nach Köln, Siegburg und Frankfurt,

eine U-Bahnverbindung ins nahegelegene Zentrum der Stadt Bonn sowie ein Bahnhof mit Anbindungen nach Köln und Koblenz.

Der Flughafen Köln/Bonn liegt ca. 19 km entfernt und ist über die nahegelegene A 59 schnell zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	44,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Fernsicht

Exposé - Galerie



Frontansicht des Hauses

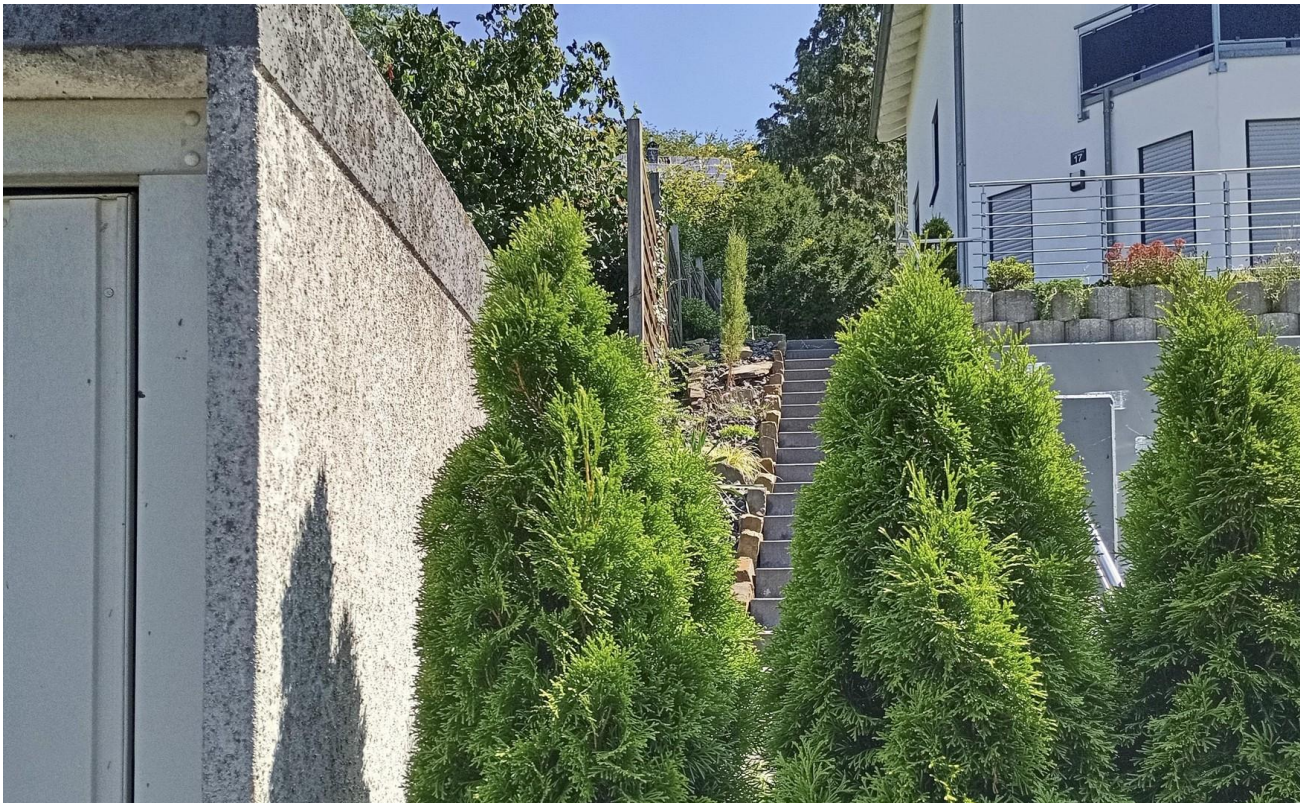


seitliche Frontansicht

Exposé - Galerie

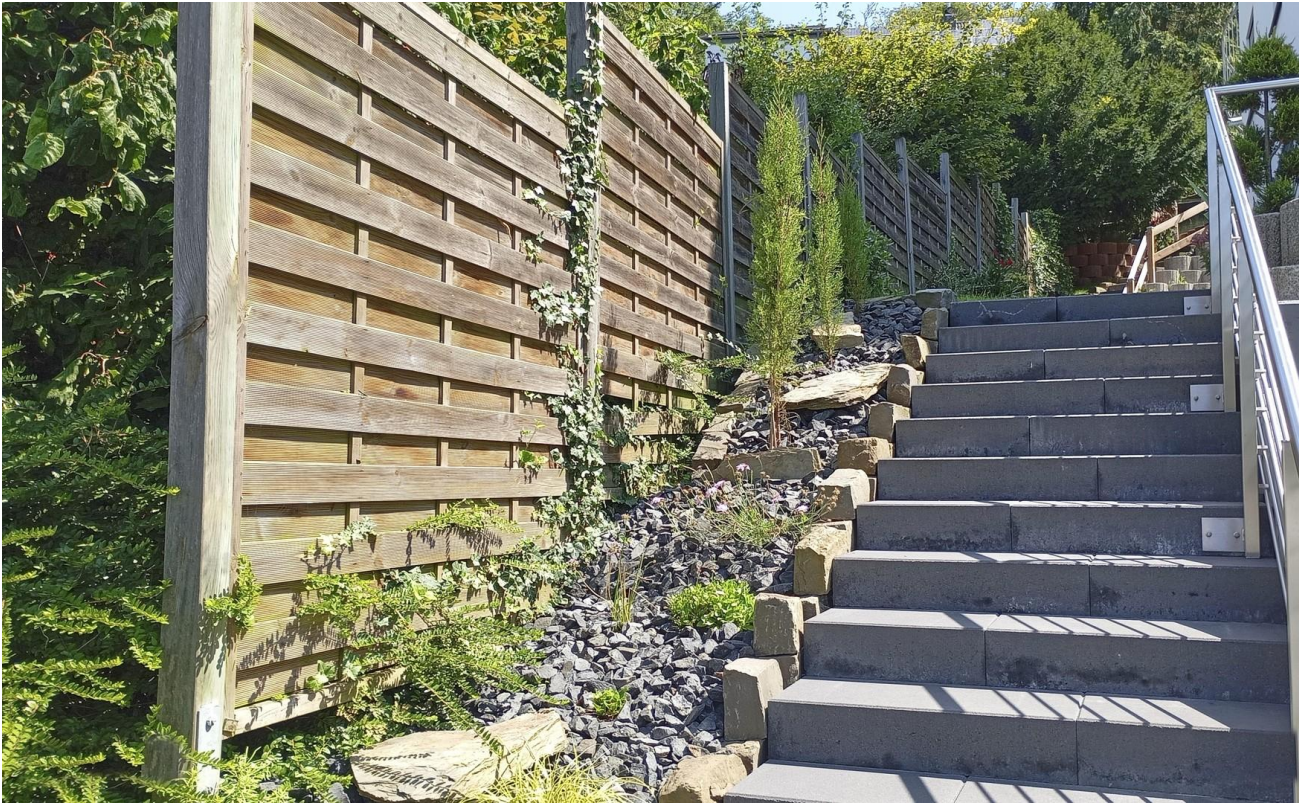


Seitenansicht des Hauses



Hauszugang

Exposé - Galerie



Hauszugang Ausschnitt



Rückfront des Hauses

Exposé - Galerie



Spindel- und Gartentreppe



Garten

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Essbereich

Exposé - Galerie



EG Küche in U-Form



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Gäste WC



EG Gäste WC



Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie



1.OG Elternschlafzimmer



1.OG Badewanne

Exposé - Galerie



1.OG Bad mit Doppelwaschbecken



1.OG Bodengleiche Dusche

Exposé - Galerie



1.OG WC & PD



1.OG Arbeits/Besucherzimmer

Exposé - Galerie



1.OG Arbeits/Besuchzimmer



2.OG Fremdenzimmer vorne

Exposé - Galerie



2.OG Bad



2.OG Flur

Exposé - Galerie



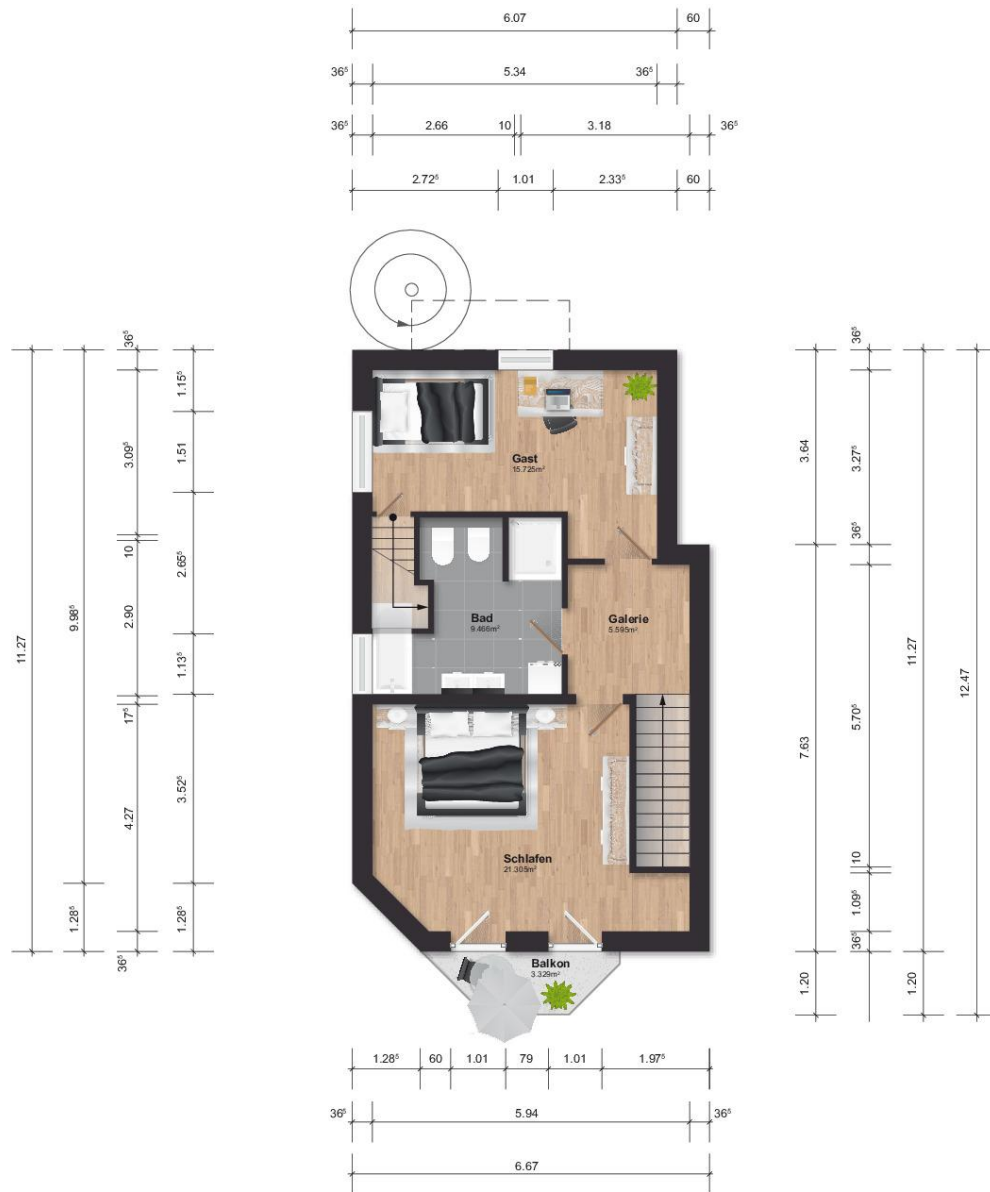
2.OG Fremdenzimmer hinten

Exposé - Grundrisse



Unverbindliche Illustration - ohne Maßstab!

Exposé - Grundrisse



1. OG

Unverbindliche Illustration - ohne Maßstab!

Exposé - Grundrisse



2. OG

Unverbindliche Illustration - ohne Maßstab!

Exposé - Anhänge

1. Energieverbrauchsnachweis
2. Lageplan



Gebäudeergebnisse

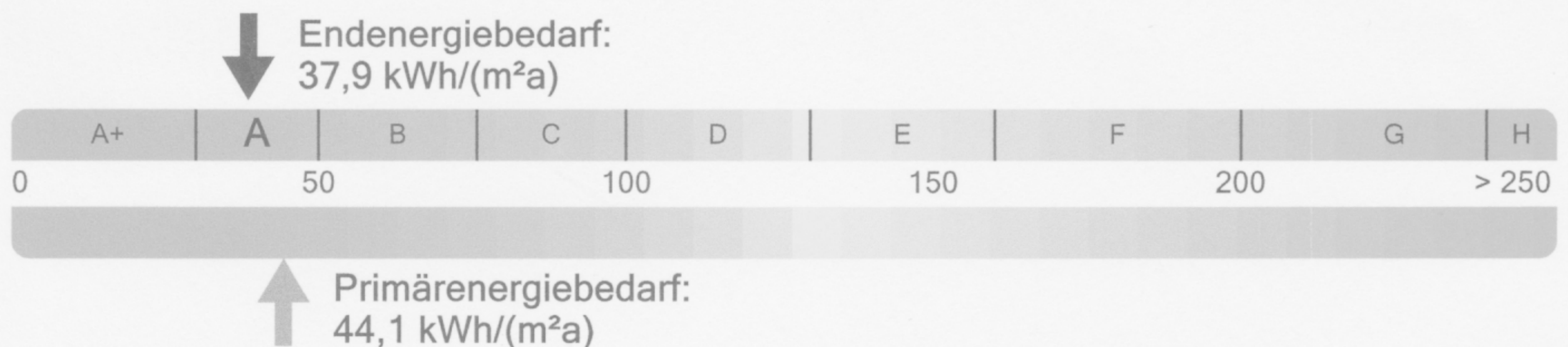
Gebäude

	Ist-Wert	Soll-Wert	% vom Soll-Wert
spez. Transmissionswärmeverlust [W/(m ² K)]	0,309	0,370	83,5 % (zulässig)
H' _T (Referenzgebäude) [W/(m ² K)]		0,370	83,5 %
H' _T (Höchstwert gemäß EnEV 2014, Anlage 1, Tabelle 2) [W/(m ² K)]		0,400	77,2 %
spez. Heizwärmebedarf [kWh/(m ² a)]	50,5	-	
Anlagenaufwandszahl [-]	0,70	-	
spez. Primärenergiebedarf [kWh/(m ² a)]	44,14	57,77	76,4 % (zulässig)

Die flächenbezogenen Ergebnisse beziehen sich auf die Gebäudenutzfläche A_N.

Hinweis:

Die Werte für den Heizwärme- und Primärenergiebedarf wurden gemäß §5 EnEV 2014 korrigiert.



Wesentliche Angaben für Anzeigen nach EnEV §16a

1. Art des Energieausweises	Energiebedarfsausweis
2. Endenergiebedarf	37,9 kWh/(m ² a)
3. Wesentliche Energieträger	Erdgas H
4. Baujahr des Gebäudes	2019 -21
5. Energieeffizienzklasse	A

