

Exposé

Einfamilienhaus in Königswinter

Großzügiges Einfamilienhaus mit idyllischem Garten in ruhiger Lage in Königswinter-Berghausen



Objekt-Nr. **OM-315763**

Einfamilienhaus

Verkauf: **579.000 €**

53639 Königswinter
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	763,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	176,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	98,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie suchen ein großes freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Lage?

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus in Königswinter-Berghausen in ruhiger Lage mit traumhaftem Garten. Das Gebäude wurde 1978 in massiver Bauweise mit Keller errichtet. Hierbei wurden die zum damaligen Zeitpunkt besten Materialien verwendet (z.B. Ytong Gasbetonsteine mit Kalksandstein-Fassaden-Dämmung).

Das Haus besticht durch seine Architektur mit einseitig langgezogenem Satteldach und durchdachtem Grundriss. Im Inneren erwartet Sie eine einladend offene Atmosphäre, unterstützt durch einen Kamin und bodentiefe Fenster, die den Blick in den liebevoll angelegten Garten mit Teich (erneuert 2023) freigeben. Ein Mäh-Roboter nimmt Ihnen die Rasenpflege ab.

Vom großräumigen Eingangsbereich des Hauses gelangen Sie links durch einen kleinen Flur in die Küche und weiter in einen Hauswirtschaftsraum. Vom Eingangsbereich geradeaus betreten Sie den weiten Wohn- und Essbereich mit modernem Kamin und Zugang zur großen Terrasse und Garten.

Im Eingangsbereich seitlich der Haustür liegt das Gäste-WC (renoviert 2022) und über 2 Stufen die obere Diele, die zurzeit als Musizierbereich Verwendung findet. Über die offene geschwungene Holzterrasse gelangen Sie ins Obergeschoss. Auf dieser Etage befinden sich 2 Kinderzimmer, ein Bad (renoviert 2015), das Ankleidezimmer, sowie das Elternschlafzimmer mit Masterbad. Von den Kinderzimmern und vom Ankleidezimmer haben Sie einen direkten Zugang zum Balkon mit Blick Richtung Siebengebirge. Im Flur des Obergeschosses befindet sich eine Wäscheklappe durch die die Schmutzwäsche direkt in die Waschküche im Keller gelangt.

Vom Eingangsbereich führt eine Treppe in die „Bauernstube“ im Untergeschoss und weiter in die Waschküche und einen Abstell- bzw. Vorratsraum. Abgetrennt durch einen Flur liegen der Heizungskeller, der Lagerraum für die Öltanks sowie eine geräumige Werkstatt. Über 2 Stufen gelangen Sie vom Flur im Keller in die Doppelgarage mit Montagegrube sowie mit elektrischem Schwinger. Ein ausgetüfteltes Gartenwassersystem mit Zisterne (4 m³) versorgt die diversen Wasseranschlüsse im Garten mit Regenwasser.

Von der Garage erreichen Sie über eine Treppe den wettergeschützten „Freisitz“ mit offenem Kamin und den Garten.

Das Haus punktet nicht nur durch seine attraktive Architektur und die großzügige Raumaufteilung, sondern auch durch die Vorzüge der ruhigen Umgebung. Hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen und sich in eine idyllische Umgebung zurückziehen.

Das Haus wurde 2022 von innen frisch weiß gestrichen. Sie können direkt einziehen.

Wohn- und Nutzfläche

Mit einer Gesamtfläche von ca. 274 m², aufgeteilt in ca. 176 m² Wohnfläche und ca. 98 m² Nutzfläche, bietet dieses Haus reichlich Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse. Der Keller beherbergt eine beheizte „Bauernstube“ mit Fenster. Der Dachboden ist über eine ausziehbare Leiter vom Ankleidezimmer her erreichbar.

Ausstattung

Holzfenster mit Doppelverglasung

Rollläden (elektrisch im Wohn/ Esszimmer)

Gäste-WC

2 Badezimmer:

- Master: Dusche, Badewanne, WC, Waschbecken

- Bad 2: Dusche, WC, Waschbecken

Kamin

Große Terrasse

Balkon

Doppelgarage und 2 Stellplätze

Perfekte Gartenausrichtung Richtung Süden

SAT-Schüssel

Bodenbelag:

Naturstein Travertin (EG), Parkett (OG), Fliesen (Keller)

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Energie:

Energieausweis: Energiebedarfsausweis

Endenergiebedarf: 201,4 kWh/(m²*a)

Energieverbrauch für Warmwasser enthalten

Energieeffizienzklasse: G

Gültig bis: 25.09.2034

Heizungsart: Zentralheizung: Fußbodenheizung (EG sowie Bäder)

Wesentlicher Energieträger: Öl

Baujahr Wärmeerzeuger: 2001

Lage

Berghausen ist ein idyllischer Ortsteil von Königswinter im Rhein-Sieg-Kreis, NRW, und gehört zum etwa 2 km entfernten Stadtteil Oberpleis. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen in Oberpleis, Aegidienberg, und Königswinter. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, medizinische Versorgung, Kirchen und ein Schwimmbad sind in Oberpleis angesiedelt.

Die A3 (Anschluss Königswinter/ Siebengebirge) in Richtung Köln und Frankfurt ist in etwa 10 Autominuten zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	201,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



Blick vom WZ in den Garten

Exposé - Galerie



EG Esszimmer



EG Esszimmer

Exposé - Galerie



EG Wohn/Esszimmer



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Küche



EG Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gäste WC

Exposé - Galerie



obere Diele



OG Flur

Exposé - Galerie



OG Kinderzimmer 1



OG Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



OG Ankleidezimmer



OG Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon in den Garten



OG Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



OG Masterbad



OG Flur

Exposé - Galerie



OG Wäscheklappe

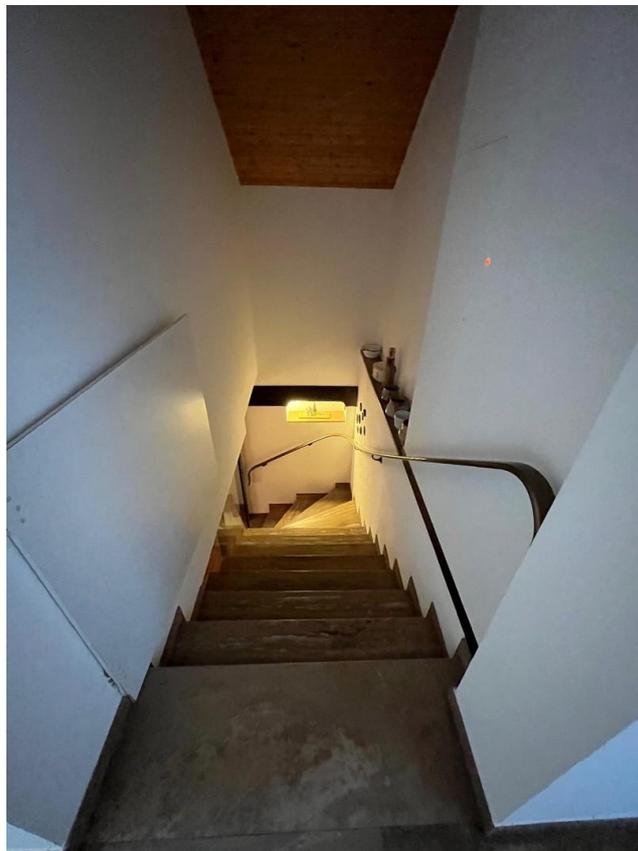


OG Bad

Exposé - Galerie



OG Bad



Kellerabgang

Exposé - Galerie



KG Bauernstube

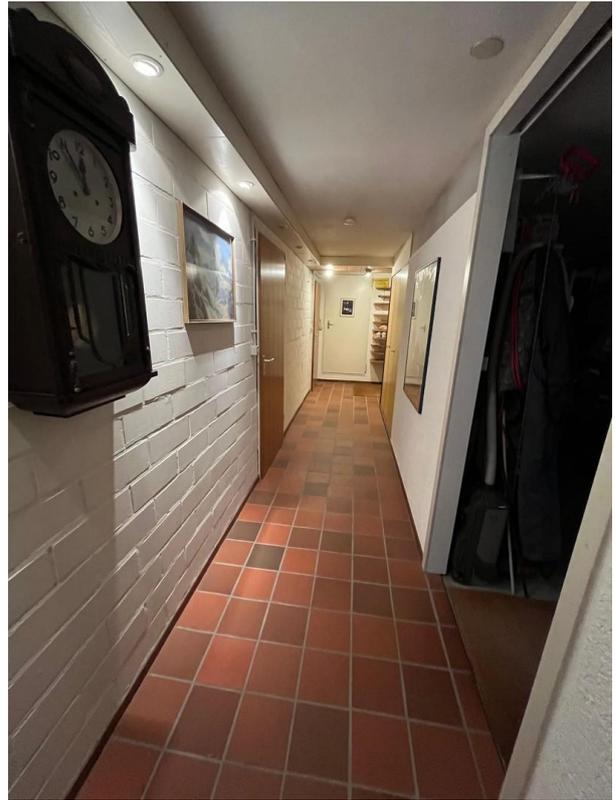


KG Waschküche

Exposé - Galerie



Heizungskeller



KG Flur



Exposé - Galerie



Mäh-Roboter



Exposé - Galerie

