

Königswinter / Döttscheid

Liebe auf den ersten Blick – Charmantes Zuhause mit viel Platz zum Leben

????????? ??????????: 24024034



www.von-poll.com

???? ??????: 590.000 EUR • ??????????: ca. 91 m² • ??????: 3 • ?????? ????: 1.698 m²

??????? ?????????: 24024034 - 53639 Königswinter / Döttscheid

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24024034 - 53639 Königswinter / Döttscheid

?? ??? ??????

???????? ??????????	24024034
????????????	ca. 91 m²
????????	3
???????????? ??	2
????????	1
???? ?????????????	1934
????? ?????????????	1 x ??????

????? ???????	590.000 EUR
?????	???????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????? ?????????????	???????
???????	????????, WC ?????????????, ??????, ??????

??????? ?????????: 24024034 - 53639 Königswinter / Döttscheid

?????????????? ???????????

???? ????????????	????	??????????????????	BEDARF
??????????????	27.04.2035	?????????????	
??????????????????		???????? ???????	334.35 kWh/m²a
???????? ???		?????????????	
???? ?????????????	?????	?????????????	H
		???????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1934
		?????????? ?? ??	
		?????????????	
		??????????????????	

??????? ???????? : 24024034 - 53639 Königswinter / Döttscheid

?? ????????



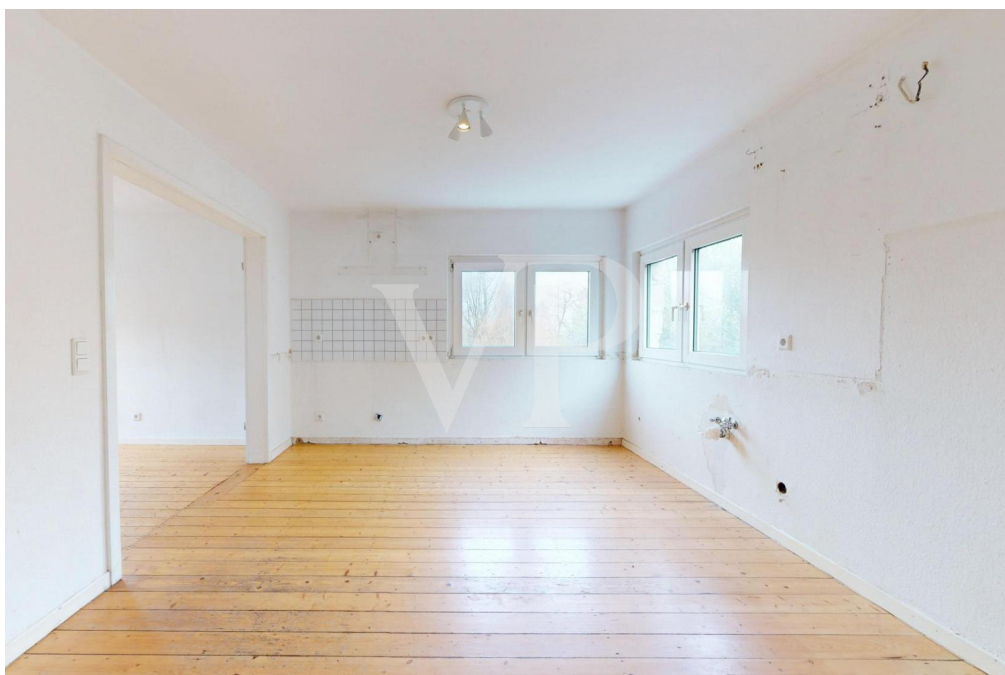
???????? ?????????: 24024034 - 53639 Königswinter / Döttscheid

?? ?????????



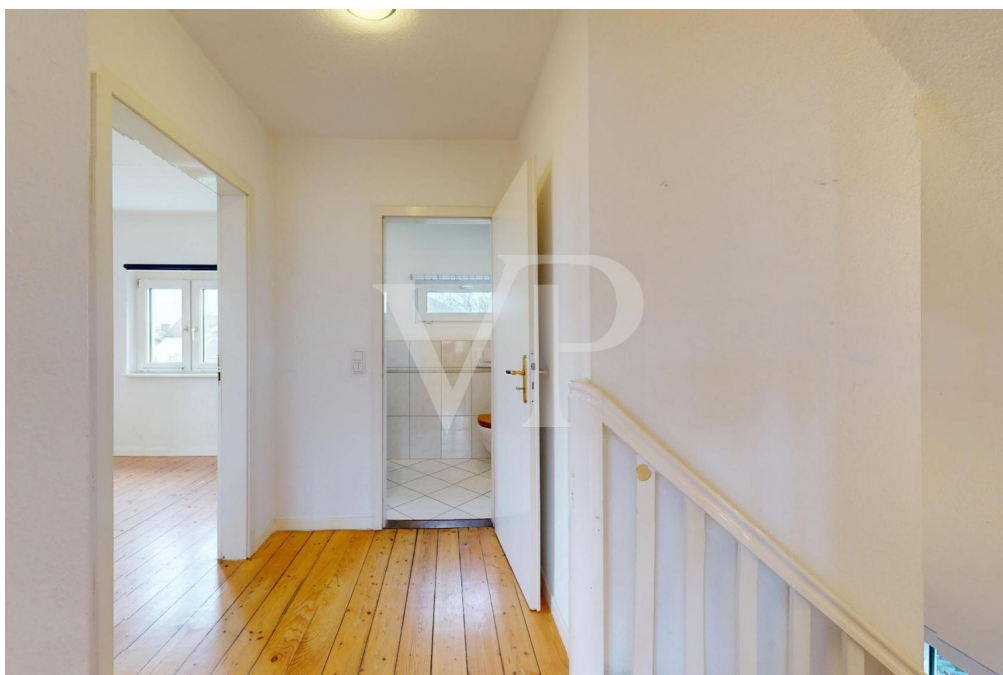
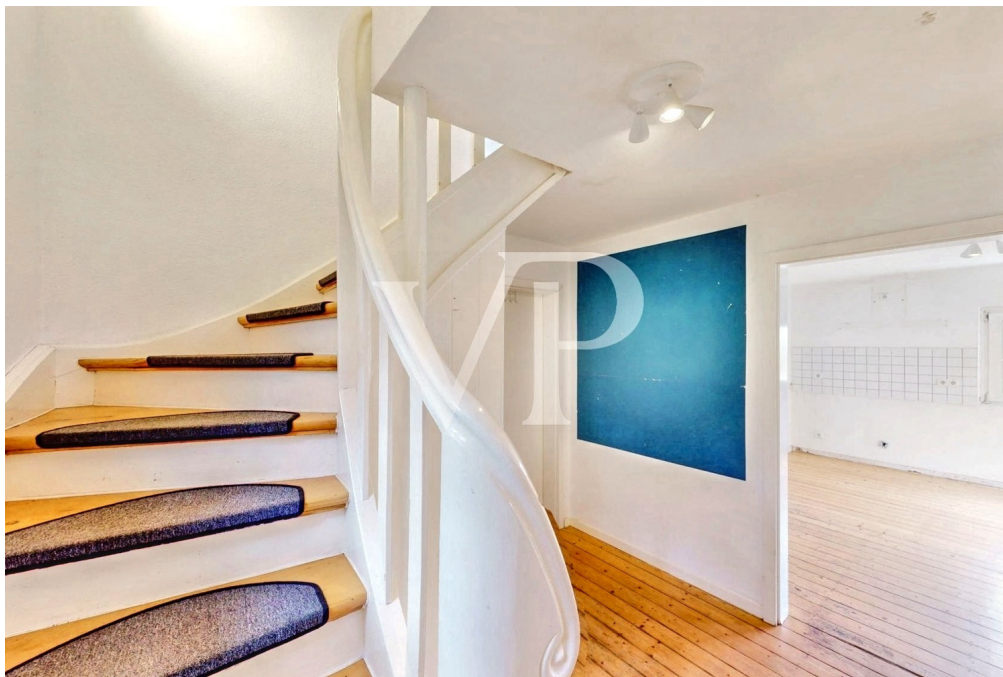
???????? ?????????: 24024034 - 53639 Königswinter / Döttscheid

?? ????????



??????? ??????: 24024034 - 53639 Königswinter / Döttscheid

?? ???????



??????? ???????? : 24024034 - 53639 Königswinter / Döttscheid

?? ????????



???????? ???????? : 24024034 - 53639 Königswinter / Döttscheid

?? ????????



???????? ??: 24024034 - 53639 Königswinter / Döttscheid

?? ???????



???????? ??????????: 24024034 - 53639 Königswinter / Döttscheid

?? ?????????



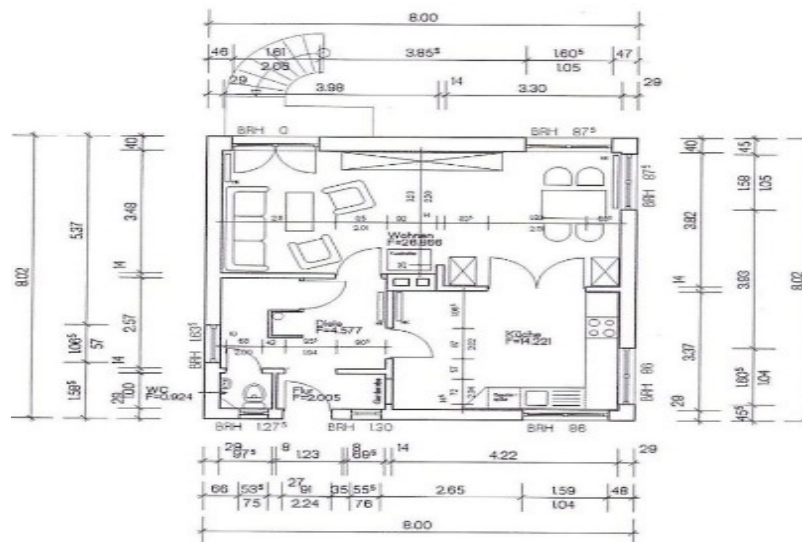
???????? ??: 24024034 - 53639 Königswinter / Döttscheid

?? ???????

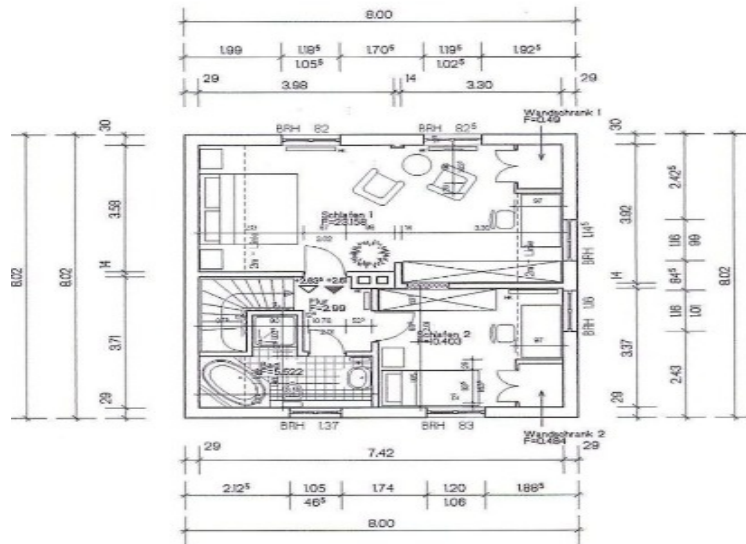


???????? ??: 24024034 - 53639 Königswinter / Döttscheid

??????



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 24024034 - 53639 Königswinter / Döttscheid

??? ?????? ?????????

Dieses bezaubernde Kleinod aus dem Jahr 1934 erzählt von einer Zeit, in der Baukunst und Gemütlichkeit Hand in Hand gingen. Mit einer Wohnfläche von ca. 91 m² und einer beeindruckenden Grundstücksgröße von ca. 1.698 m² erfüllt es alle Wünsche nach Komfort, Privatsphäre und Gestaltungsfreiheit. Das Erdgeschoss begeistert mit seiner offenen und großzügigen Raumgestaltung. Die großzügige offene Küche fügt sich nahtlos in den angrenzenden Wohn-/Essbereich ein, wodurch ein einladender, lichtdurchfluteter Lebensraum entsteht. Von hier gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die mit ihrem Ausblick ins Grüne zu entspannten Stunden einlädt – ob bei einer Tasse Kaffee am Morgen oder einem Glas Wein bei Sonnenuntergang. Ein separates WC komplettiert diese Ebene und bietet zusätzlichen Komfort. Im Obergeschoss erwartet Sie eine gemütliche Ruheoase. Zwei charmante Schlafzimmer bieten Platz für die individuelle Gestaltung und laden zum Träumen ein. Das Tageslichtbad kombiniert Funktionalität mit Stil und überzeugt mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche – der perfekte Ort, um den Tag entspannt zu beginnen oder ausklingen zu lassen. Das Haus ist vollunterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum. Besonders praktisch ist der direkte Zugang von der Garage ins Haus – ideal bei jedem Wetter und eine echte Erleichterung im Alltag. Das Haus versprüht seinen ganz eigenen Charme, doch es ist anzumerken, dass es sicherlich einer energetischen Sanierung bedarf, um den heutigen Standards gerecht zu werden. Mit einer Modernisierung – sei es durch neue Dämmung, Fenster oder Heiztechnik – wird dieses Anwesen in neuem Glanz erstrahlen und gleichzeitig eine gesteigerte Energieeffizienz bieten. Diese Maßnahme eröffnet Ihnen nicht nur Sparpotenziale, sondern auch die Möglichkeit, den Charakter des Hauses mit moderner Technik und zeitgemäßem Komfort zu vereinen. Das weitläufige Grundstück von ca. 1.698 m² ist ein echtes Paradies für Naturliebhaber. Ob Sie eine idyllische Gartenlandschaft schaffen, Platz für Ihre Kinder oder Haustiere benötigen oder einfach eine hohe Privatsphäre genießen möchten – hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sondern innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Somit kommt § 34 BauGB zur Anwendung, wonach sich die neue Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Umgebung einfügen muss. Dies bietet Ihnen viel Spielraum, die Immobilie nach Ihren Vorstellungen weiterzuentwickeln, solange sie harmonisch in das bestehende Ortsbild eingebettet bleibt. Dieses charmante Haus vereint den Charme vergangener Zeiten mit den Annehmlichkeiten der Gegenwart. Nach einer energetischen Sanierung bietet es nicht nur ein harmonisches Wohnen, sondern auch Raum für Ihre Träume, sei es im Inneren des Hauses oder auf dem großzügigen Grundstück. Hinweis: Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

??????? ???????: 24024034 - 53639 Königswinter / Döttscheid

??? ??? ??? ???????????

Königswinter-Döttscheid ist ein idyllischer und ruhiger Ortsteil der Stadt Königswinter im Rhein-Sieg-Kreis. Eingebettet in die malerische Landschaft des Siebengebirges, bietet Döttscheid eine perfekte Mischung aus ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit urbaner Zentren. Umgeben von Wiesen, Feldern und den sanften Hügeln des Siebengebirges, lädt Döttscheid zu Spaziergängen, Wanderungen und erholsamen Stunden in der Natur ein. Das Siebengebirge als eines der ältesten Naturschutzgebiete Deutschlands liegt direkt vor der Haustür und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wanderwege wie den Rheinsteig, den Drachenfels oder die Löwenburg. Trotz seiner ruhigen Lage ist Döttscheid verkehrstechnisch gut angebunden. Die nahegelegenen Bundesstraßen B42 und B9 sowie die Autobahn A3 sorgen für schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte Bonn (ca. 20 km) und Köln (ca. 40 km). Der Bahnhof Königswinter sowie weitere Haltestellen im Stadtgebiet bieten Zugang zum öffentlichen Nahverkehr mit Verbindungen entlang des Rheins. Im nahegelegenen Zentrum von Königswinter sowie in den Ortsteilen Ittenbach und Oberpleis stehen Ihnen sämtliche Einrichtungen des täglichen Lebens zur Verfügung: Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen und eine abwechslungsreiche Auswahl an Restaurants und Cafés. Familien profitieren von einer hervorragenden Infrastruktur, denn Kindergärten und Schulen sind in Königswinter und der Umgebung gut erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich im Schulzentrum Oberpleis und sind bequem per Schulbus erreichbar. Zusätzlich bietet das angesehene Gymnasium CJD in Königswinter, das sich durch seine Hochbegabtenförderung auszeichnet, eine ausgezeichnete Option und ist in nur etwa 15 Minuten mit dem Auto erreichbar. Döttscheid zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus: Ruhe, Naturnähe und eine familiäre Atmosphäre prägen das Leben in diesem charmanten Ortsteil. Die geringe Besiedlung sorgt für eine entspannte Nachbarschaft und ein ruhiges Wohnumfeld – ideal für Naturliebhaber, Familien oder Menschen, die dem Trubel der Großstadt entfliehen möchten, ohne auf deren Nähe verzichten zu müssen. Königswinter-Döttscheid ist ein idealer Wohnort für alle, die ländliche Idylle schätzen, ohne dabei auf eine gute Anbindung und eine solide Infrastruktur verzichten zu wollen. Hier verbinden sich naturnahe Lebensqualität mit einer hervorragenden Lage am Fuße des Siebengebirges.

??????? ?????????: 24024034 - 53639 Königswinter / Döttscheid

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 334.35 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934. Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24024034 - 53639 Königswinter / Döttscheid

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

Clemens-August-Straße 6 ?????

E-Mail: bonn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com