



**HORN**  
immocare



Ihr Ansprechpartner  
**Herr Helge Horn**

Telefon:  
02244 90 18 718

E-Mail:  
horn@horn-immocare.de

Internet:  
<https://www.makler-horn.de/>

## Wohlfühltraum in schönster Umgebung!

### Preise

**Kaufpreis:** 539.500,00 EUR

**Provisionspflicht:** Nein

**Garage (Anzahl):** 1

### Flächen

**Wohnfläche ca. (m<sup>2</sup>):** 184 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche ca. (m<sup>2</sup>):** 1.078 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Zimmer:** 6

**Anzahl der Schlafzimmer:** 3

**Anzahl der Wohn-Schlafzimmer:** 1

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Anzahl separate WCs:** 2

**Anzahl der Balkone:** 1

**Anzahl der Terrassen:** 2

**Anzahl der Stellplätze:** 1

### Zustand

**Baujahr:** 2000

**Objektzustand:** Teil-/Vollrenoviert

**Heizungsart:** Zentralheizung, Fussbodenheizung

**Befeuern:** Gas

**Energieausweis:** Bedarfsorientiert

**Nach EnEV:** Ab dem 1.5.2014

EXPOSÉ

**Gebäudeart:** Wohngebäude  
**Energieausweis gültig:** 19.09.2034  
**Energieausweis ausgestellt:** 20.09.2024  
**Energieausweis (Effizienzklasse):** D  
**Energieausweis (Kennwert):** 120,14 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieausweis (Warmwasser):** Ja, wurde berücksichtigt.

### Ausstattung

**Bad:** Dusche vorhanden, Wanne vorhanden, Fenster vorhanden  
**Kamin:** ✓ Kamin vorhanden  
**Stellplatz:** Garage, freier Platz  
**Wasch-/ Trockenraum:** ✓ Wasch-/ Trockenraum vorhanden  
**Rollläden:** ✓ Rollläden vorhanden

### Verwaltung

**Verfügbar:** Nach Vereinbarung  
**Denkmalschutzobjekt:** Nein  
**Lage, Gebiet:** Wohngebiet

## Beschreibung

Bitte sehen Sie sich die zugehörige 360°-Tour unter <https://t1p.de/2061591> an, bevor Sie mit uns einen Besichtigungstermin vereinbaren!

Über den gepflasterten Weg gelangen Sie zunächst zum repräsentativen Eingang dieses ruhig gelegenen Wohntraums, in bevorzugter Wohnlage von Königswinter-Eudenbach. Sie betreten das Haus und gelangen zunächst auf den hellen Hausflur, dem sich zu Ihrer Rechten die Treppe zum Ober- und Untergeschoss anschließt. Etwas weiter auf dieser Seite folgt nun das Gäste-WC und diesem gegenüber befindet sich der Zugang in die moderne wie auch geräumige Küche, die über einen Anschluss zu einem weiteren Versorgungs- und Abstellraum wie auch über einen separaten Durchgang in das Wohn- und Esszimmer verfügt. Sie folgen dem Flur zum Ende, bis Sie nun das schöne große Wohnzimmer mit eigenem Essbereich betreten. Dieses bietet Ihnen pittoreske Ausblicke auf die großartige Natur dieser Region. Der Essbereich ist mit Fenstern so konzipiert worden, dass Sie einen hervorragenden Panoramablick genießen können, während Sie hier verweilen. Auf der gegenüber liegenden Seite sehen Sie nun den einladenden Zugang auf die obere Terrasse, treten heraus und finden zu Ihrer Rechten den Hintereingang in die geräumige Doppelgarage und zu Ihrer Linken die Außentreppe in den Garten vor. Am Fuß der Treppe angekommen befindet sich der mittlere Garten vor Ihnen und die untere Terrasse auf der linken Seite. Die Gartengestaltung wurde liebevoll erdacht und bietet Ihnen diverse Details, die zum Verweilen einladen. Der unteren Terrasse schließt sich ein Kiesweg, der sich durch den gesamten Garten schlängelt, an. Diesem folgend erreichen Sie schließlich den hinteren Garten, den Sie durch ein kleines Törchen betreten. Dieser grenzt an Wiesen- und Weideland an und eröffnet Ihnen einen wunderschönen Fernblick über das Umland.

Wieder im Hausflur angekommen, nehmen Sie nun die Treppe nach unten. Hier findet sich zunächst ein Abstellraum, zu Ihrer Linken ein Lagerbereich und zu Ihrer Rechten zieht sich nun der untere Flur. Sie laufen weiter und erreichen zuerst rechts den großen Hauswirtschaftsraum und diesem gegenüber das Badezimmer. Es verfügt über reichlich Platz und besticht mit seinen Funktionalitäten, die nichts vermissen lassen. Schließlich betreten Sie am Ende des Flurs zwei Kinderzimmer, jeweils mit eigenem Zugang auf die untere Terrasse und in den Garten.

Jetzt laufen Sie ins Obergeschoss und kommen im Hobbybereich an, der derzeit als Arbeitsbereich genutzt wird.



Zu Ihrer Rechten erreichen Sie nun ein weiteres Highlight des Hauses – ein helles, großes Ankleidezimmer mit beleuchteten Glasküchränken dem sich ein ruhig gelegenes Schlafzimmer mit wunderbarem Fernblick anschließt.

## Ausstattung

Dieses schöne wie auch repräsentative Einfamilienhaus, aus dem Baujahr 2000, bietet Ihnen eine schön erdachte Raumaufteilung. Auf einem massiv gebauten Kellergeschoss wurde es in moderner Holzständerbauweise qualitativ errichtet. Zudem verfügt das Haus über viele Nutzflächen. Seit dem Erstbezug wurde es zudem kontinuierlich nachrenoviert und teilerneuert. Beispielsweise wurde die Heizung erst 2019 auf den neuesten Stand gebracht. Kleinigkeiten benötigen noch den Feinschliff, beispielsweise die angedachte Fertigstellung des oberen Balkons, der über die obere Terrasse erreichbar ist. Der Garten ist liebevoll konzipiert worden und im hinteren Teil wurden die Vorbereitungen für die Anlage eines Pools oder Teiches bereits getroffen. Eine große Doppelgarage, mit elektrisch betriebenem Rolltor und Gartenzugang, rundet das schöne Erscheinungsbild ab.



Der provisionsfreie und wertgeprüfte Kaufpreis für diese außergewöhnliche Immobilie, in bester Wohnlage, beträgt 539.500,- €.

## Lage

Königswinter-Eudenbach, an den Ausläufern des Siebengebirges gelegen, gehört zu den bevorzugten Wohnlagen der Stadt. Es ist sehr idyllisch sowie ruhig gelegen und liegt nahe des auch sehr begehrten Wohnorts „Oberpleis“, der von den Einheimischen als die heimliche „Hauptstadt des Siebengebirges“ gesehen wird. Hier finden Sie Ärzte, Banken, Gastronomien, Schulen, Sport- und Hobbystätten, usw. in Ihrer räumlichen Nähe. Dabei verwöhnt Sie die schöne Natur des Siebengebirges, welche die gesamte Umgebung prägt. Dank der zentralen Lage fahren Sie problemlos in 20 Minuten in die Bonner Innenstadt. Die Stadtkerne von St. Augustin und Siegburg erreichen Sie in noch kürzerer Zeit mit dem PKW oder dem Bus. Die nahegelegene Stadt Siegburg verfügt zudem über einen der modernsten Bahnhöfe Deutschlands, über den Sie ebenfalls bequem fernere Ziele erreichen können. Des Weiteren gelangen Sie schnell auf die Autobahnen „A3“ und „A59“, über die Sie den Frankfurter Raum oder auch den Kölner Raum zeitnah anfahren können. Zudem sind Sie mit dem PKW in etwa 20 Minuten am Flughafen Köln/Bonn.

## Sonstiges

Sie haben sich unsere 360°-Tour bereits angesehen und Ihr Interesse ist geweckt? Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie mit uns einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Bitte geben Sie hierbei Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

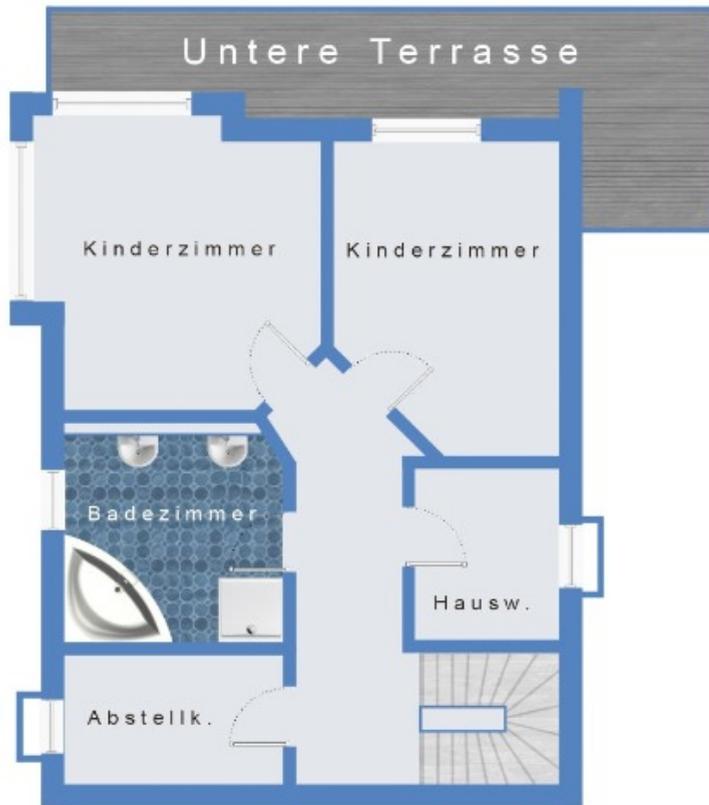
Die Objektbeschreibung beruht teils auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie haben auf Anhieb nichts gefunden oder Sie suchen etwas ganz Bestimmtes? Teilen Sie uns gerne mit, was genau Sie suchen bzw. wonach wir für Sie die Augen offen halten dürfen. Profitieren Sie von den Vorteilen einer professionellen Makler-Recherche. Dieser Suchauftrag ist für Sie unverbindlich und kostenfrei!





## Kellergeschoss





## Erdgeschoss





## Dachgeschoss





**HORN**  
immocare

Neben dem Haus



**HORN**  
immocare

Untere Terrasse



Hinterer Garten



Garten



Unterer Flur



Kinderzimmer 1



**HORN**  
immocare

Kinderzimmer 2



**HORN**  
immocare

Badezimmer 1



Badezimmer 2



Flur



Gäste-WC



Küche 1



**HORN**  
immocare

Küche 2



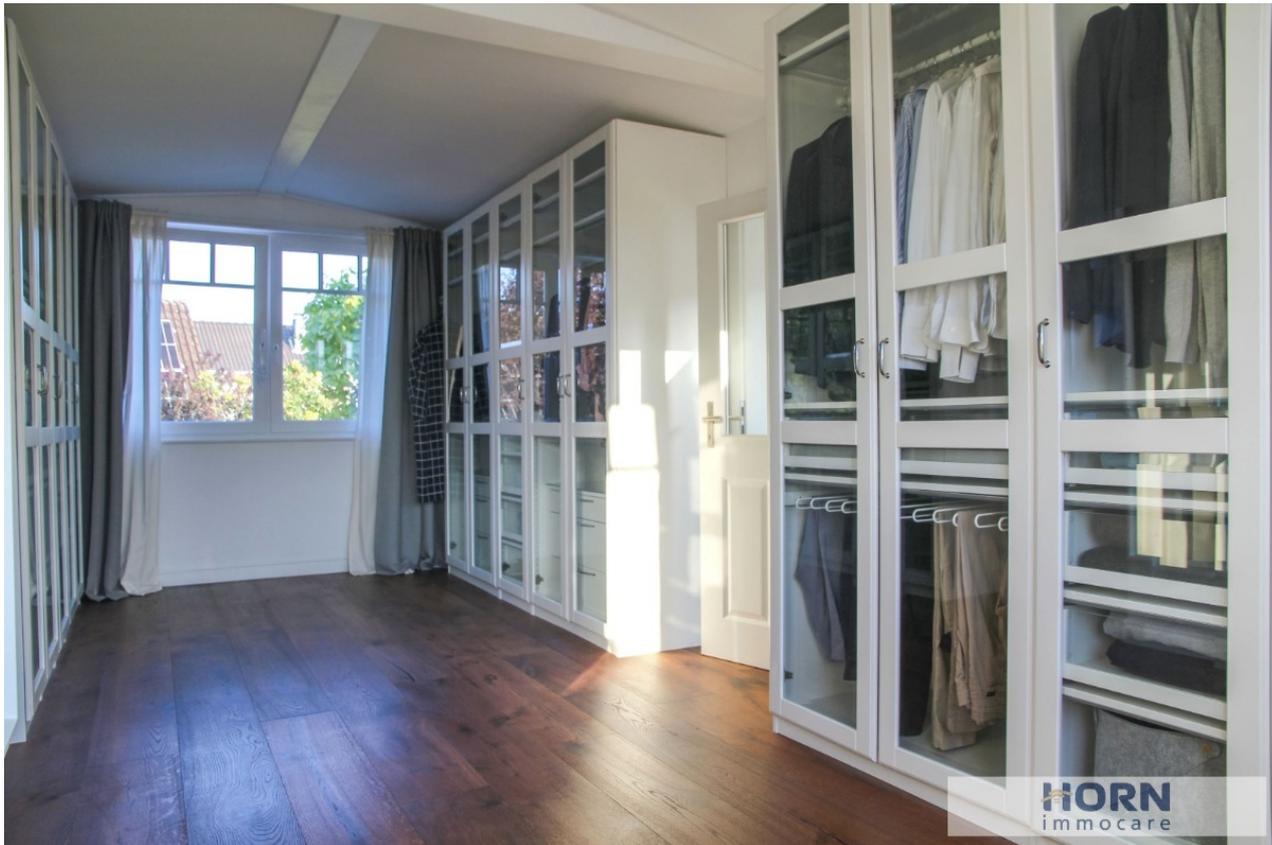
**HORN**  
immocare

Wohnzimmer 1



**HORN**  
immocare

Wohnzimmer 2



**HORN**  
immocare

Ankleidezimmer



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

**Ihr Ansprechpartner**

Herr Helge Horn

Horn immocare UG (haftungsbeschränkt)

Siebengebirgsstr. 57  
53639 Königswinter

Telefon:  
02244 90 18 718

Fax:  
02223 29 14 991

E-Mail:  
[horn@horn-immocare.de](mailto:horn@horn-immocare.de)  
<https://www.makler-horn.de/>

