



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

# **Bungalow mit tollem Garten auf Eckgrundstück in Rauschendorf**

**Objekt-Nr.:**

**66272-DRW141**

# Haus zum Kauf

in 53639 Königswinter





## Details

Provisionspflichtig

Kamin

Wasch/Trockenraum

Abstellraum

Haustiere erlaubt

Dachboden

Gäste-WC

Kaufpreis

**470.000 €**

Provision inkl. USt.

**zzgl. USt.**

Wohnfläche (ca.)

**141 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**5**

Grundstück (ca.)

**635 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Schlafzimmer

**4**

Anzahl Badezimmer

**2**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**1979**

Dachform

**Satteldach**

Unterkellert

**Ja**

Boden

**Teppich, Parkett**

## Beschreibung

Das Gebäude befindet sich auf dem Eck-Grundstück der Straße 'Am Grünen Berg' und dem 'Ahornweg'. Es umfasst ein massiv errichtetes Souterrain-Geschoss und die Hauptwohnetage mit angrenzendem Garten.

Da es sich bei der Hauptwohnetage um ein Fertighaus (Firma Renolit) aus dem Jahre 1979 handelt, wurde ein Raumluftgutachten erstellt. Das Gutachten finden Sie am Ende des Exposés. Sie gelangen in die Hauptwohnetage, nachdem Sie über die Straße 'Am Grünen Berg' über eine Außentreppe den Hauseingang betreten haben.

Die Diele führt Sie zu folgenden Räumlichkeiten:

\*Drei Schlafzimmer (davon ein größeres),

\*Großer Wohn-Essbereich mit Parkettboden, Kaminofen und Panoramafensterscheiben zur Terrasse

\*Küche (zum Essbereich geöffnet, siehe Foto) ohne EBK,



\*Modernes Tageslichtbadezimmer (Ende 2011 saniert) mit Wannenbad,  
\*Gäste-WC.

Die nach Süden ausgerichtete Terrasse (mit Markise) betreten Sie über den Wohnbereich. Die angrenzende Gartenfläche ist von Hecken umschlossen. Ein kleines Gartentörchen ermöglicht das Betreten des Gartens über den Ahornweg.

Eine innenliegende Treppe verbindet das Erdgeschoss mit dem Souterrain-Geschoss. Hier gibt es ein weiteres vollwertiges Schlafzimmer, ein Duschbad mit Waschmaschinenanschluss sowie den Heizungskeller, einen großen Hobbyraum, ebenfalls mit Waschmaschinenanschluss, und einen Vorratskeller.

Highlight der Souterrainetage ist sicherlich die riesige innenliegende Garage, in der neben einem sehr großen PKW auch problemlos Gartengeräte (bereits vorhanden!) und Werkzeug gelagert werden können. Besonders praktisch: Von der Garage aus können Sie Ihre Einkäufe ohne Umwege an den jeweiligen Bestimmungsort bringen!

Sollte die Staufläche im Keller nicht ausreichen, so verschafft der Dachboden Abhilfe. Weitere kostenlose Parkmöglichkeiten befinden sich direkt vor dem Gebäude.

\*Fortsetzung folgt bei Ausstattung

## **Ausstattung**

\*Fortsetzung

Das Haus ist seit 2016 vermietet. Die Eigenbedarfs-Kündigungsfrist beträgt somit 9 Monate nach der Umschreibung im Grundbuch.

Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter wurden als Innenaufnahmen die Bilder vom Leerstand genutzt, welche vor dem Einzug der aktuellen Mieter angefertigt wurden.

Überzeugen Sie sich selbst

+ Rollläden (im Wohnzimmer und in Zimmer 2 elektrisch)

+ Kaminofen

+ Terrasse mit angrenzendem Garten

+ Parkettfußboden im Wohn-Essbereich

+ Badezimmer im Erdgeschoss 2011 saniert

+ Viel Staufläche

+ Fliesen Hobbyraum 2015 erneuert, Fliesen im Erdgeschossflur 2014 erneuert.

+ Da es sich um ein Fertighaus aus dem Jahre 1979 handelt, wurde ein Raumluftgutachten angefertigt. Das Gutachten finden Sie am Ende des Exposés.

- Vermietet seit 2016

- Zugang über Außentreppe

## Lage & Umgebung

53639 Königswinter

53639 Königswinter - Rauschendorf

Direkt vor den Toren Bonns, etwa 15 Minuten bis zum Zentrum, liegt der Ortskern Königswinter Rauschendorf. Nach Siegburg gelangen Sie in etwa 10 Minuten. Alle wesentlichen Einrichtungen des täglichen Lebens (Supermarkt, Apotheke, Ärzte, Schulen, exzellente Restaurants etc.) sind in Stieldorf oder Oberpleis gegeben. Ein Kindergarten ist vor Ort, der Schulbus hält hier ebenfalls und weiterführende Schulen sind komfortabel erreichbar.

Entfernungen:

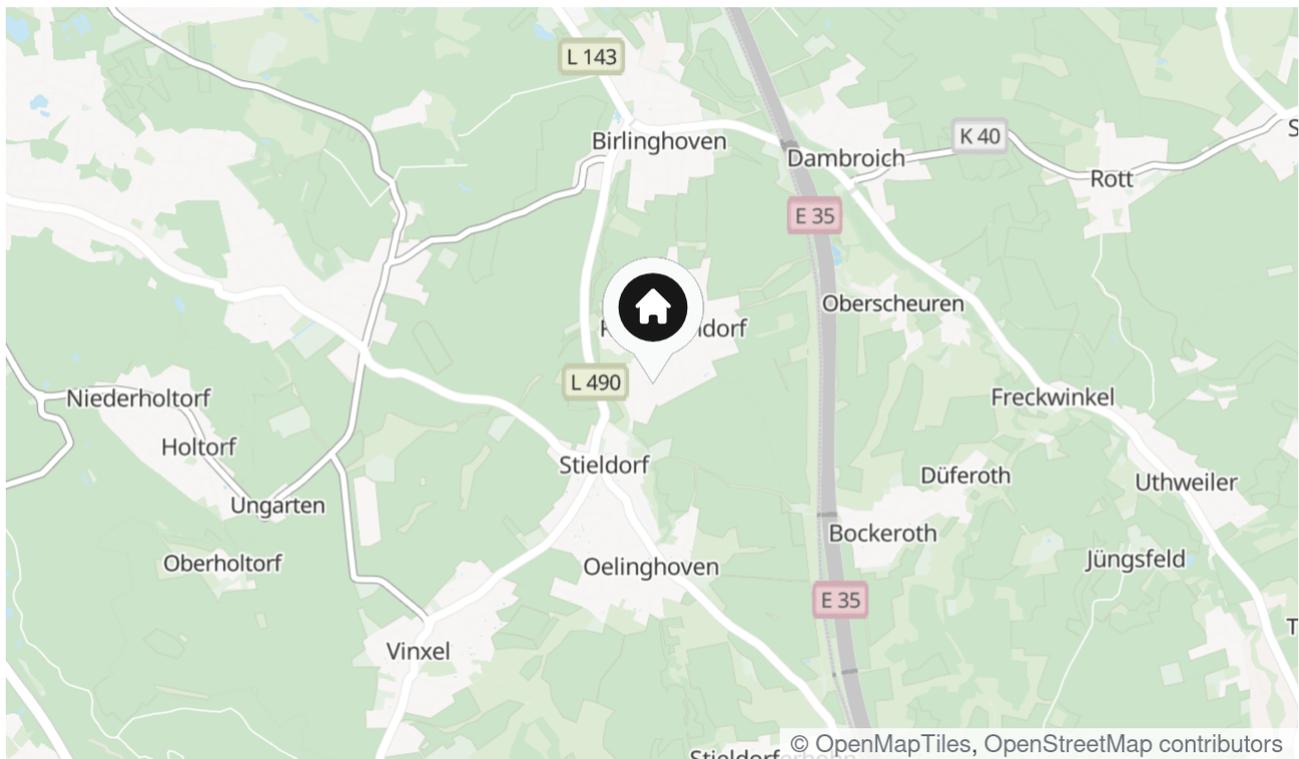
Flughafen Köln/Bonn: 25 Minuten

ICE Bahnhof Siegburg: 15 Minuten

Autobahnanschluss A3/A560: 10 Minuten

Bus: 51 Meter

Supermarkt: 950 Meter



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergieverbrauch

**143,15 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Befeuerungsart

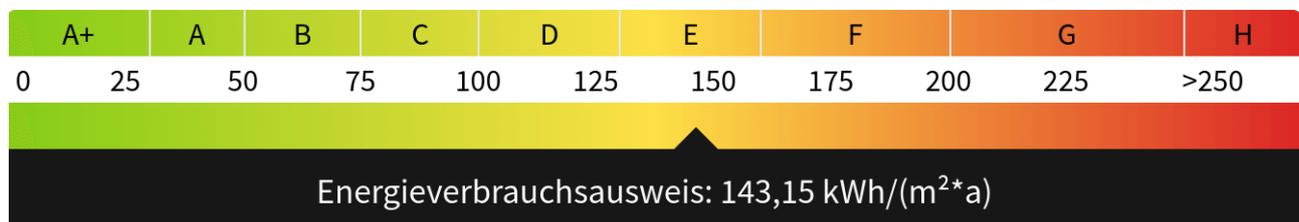
**Öl**

Wesentlicher Energieträger

**OEL**

Gültig bis

**27.12.2025**





Luftbild



Luftbild



Außenansicht



Gartenansicht



Gartenansicht



Gartenansicht



Außenansicht



## Kontakt

### **Doering Immobilien**

Herresbacher Straße 7

53639 Königswinter

Telefon: +49 2244 870 975

E-Mail: [info@villenmakler.de](mailto:info@villenmakler.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Firma

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

