



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Vielseitiges Einfamilienhaus mit  
Einliegerwohnung in Heisterbacherrott  
\*provisionsfrei\***

**Objekt-Nr.:**

**66272-DHL115**

# Haus zum Kauf

in 53639 Königswinter





## Details

Provisionspflichtig

Einliegerwohnung vorhanden

Kamin

Kaufpreis

**379.000 €**

Provision inkl. USt.

**zzgl. USt.**

Wohnfläche (ca.)

**115 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**5**

Grundstück (ca.)

**197 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Standard**

Anzahl Badezimmer

**3**

Anzahl Balkone

**1**

Baujahr

**1983**

Bauweise

**Massiv**

Unterkellert

**Nein**

Bad mit

**Dusche, Wanne, Fenster**

Küche

**Einbauküche**

## Beschreibung

Dieses verlinkerte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung von 1983 befindet sich in ruhiger Lage von Heisterbacherrott und bietet auf einer Wohnfläche von 115 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von 197 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus eignet sich sowohl für Familien als auch für diejenigen, die Wohnraum und Arbeiten kombinieren möchten.

Das Haupthaus befindet sich im Ober- und Dachgeschoss.

Der großzügige Wohn- und Essbereich im Obergeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Ein Kamin sorgt hier für eine behagliche Atmosphäre, während der direkte Zugang zum Balkon einen schönen Blick ins Freie ermöglicht. Die angrenzende Küche mit separatem Essbereich lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten ein. Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer, das mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet ist.



Das Dachgeschoss bietet ein weiteres Highlight: Ein großes Zimmer mit einer beeindruckenden Fensterfront, die sich über die gesamte Länge einer Zimmerseite erstreckt und für besonders viel Tageslicht sorgt. Hier könnte ein perfektes Schlafzimmer oder Home-Office entstehen. Zudem gibt es ein weiteres kleineres Zimmer, eine praktische Waschküche und ein zusätzliches Badezimmer.

Im Untergeschoss befindet sich eine separate Einliegerwohnung, die aus einem Wohn- und Essbereich mit offener, kleiner Küche und einem kompakten Badezimmer besteht. Diese Einheit ist derzeit vermietet. Ein weiterer Raum befindet sich außerhalb der Einliegerwohnung, ist über den Hauseingangsfur erreichbar und eignet sich als Abstell- oder Gäste-Zimmer.

Vor dem Haus stehen Ihnen Stellplätze zur Verfügung, die ein bequemes Parken ermöglichen. Eine innenliegende Garage komplettiert die KFZ-Abstellmöglichkeiten. Das pflegeleichte Grundstück bietet Platz für individuelle Gestaltungsideen.

Fortsetzung siehe Ausstattung

## **Ausstattung**

Fortsetzung:

Dieses charmante Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung ist eine perfekte Kombination aus gemütlichem Wohnen und flexibler Nutzung. Es bietet viel Potenzial, um eigene Wohnträume in einer beliebten und ruhigen Lage von Heisterbacherrott zu verwirklichen.

Überzeugen Sie sich selbst:

- + PKW-Stellplätze + Garage
- + Einliegerwohnung
- + Balkon
- + Offener Wohn- und Essbereich mit Kamin
- + Flexible Nutzungsmöglichkeiten
- + Pflegeleichtes Grundstück
- + Zwei Badezimmer im Haupthaus + Badezimmer in der ELW
- + Waschküche
  
- Moderater Sanierungsbedarf

## Lage & Umgebung

53639 Königswinter

Mitten im Naturpark Siebengebirge befindet sich der Königswinterer Ortsteil Heisterbacherrott. Diese Region zwischen dem Rheintal und der Autobahn 3 zählt unbestritten zu den begehrtesten Wohnlagen im Königswinterer Siebengebirge. Denn die naturnahe Umgebung vor den Toren Bonns zeichnet sich durch Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Grundschulen vor Ort aus und bietet außergewöhnlich geringe Fahrzeiten in die Zentren der umliegenden Städte.

Entfernungen:

Autobahnanschluss A3: 3,9 Kilometer

ICE-Bahnhof Siegburg: 22 Minuten

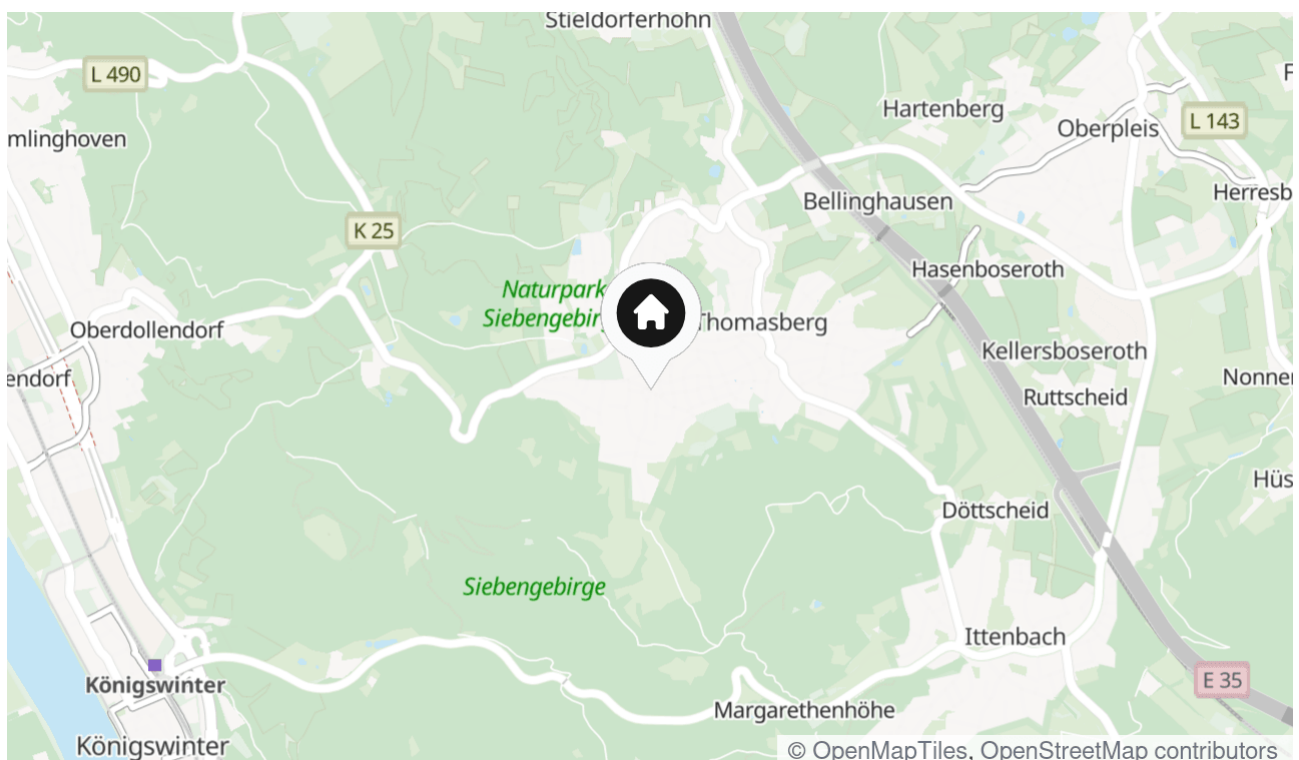
Flughafen Köln/Bonn: 31 Minuten

Bus: 500 Meter

Supermarkt: 2,2 Kilometer

Apotheke: 450 Meter

Restaurant: 500 Meter



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie





Außenansicht

**Doering Immobilien**

**Heisterbacherrott**  
\*\*\*provisionsfrei\*\*\*

**IMMOBILIENPROFI**  
**TOP25**  
DER IMMOBILIENPROFIS DEUTSCHLANDS

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

Außenansicht





Luftbild



Luftbild





Außenansicht



Außenansicht





Luftbild Heisterbacherrott



Eingangsbereich





Wohn- und Essbereich mit Kamin Obergeschoss



Wohn- und Essbereich mit Kamin Obergeschoss





Zimmer 2 Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss





Küche mit Essbereich Obergeschoss



Zimmer 3 Dachgeschoss





Zimmer 4 Dachgeschoss



Waschküche Dachgeschoss





Eingangsbereich Einliegerwohnung

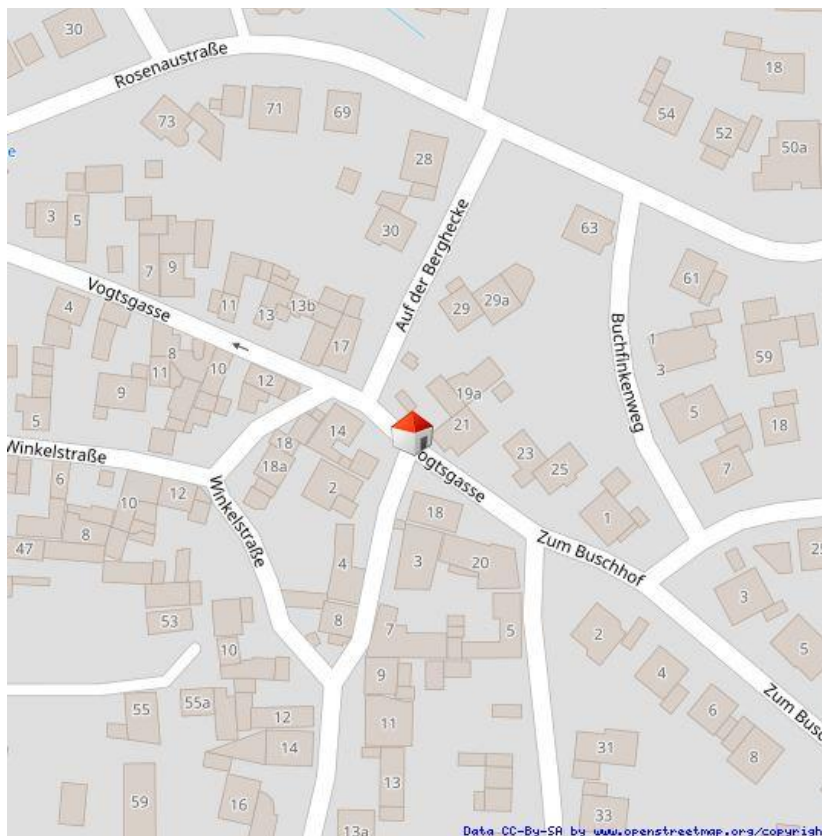


Zimmer 1 Einliegerwohnung

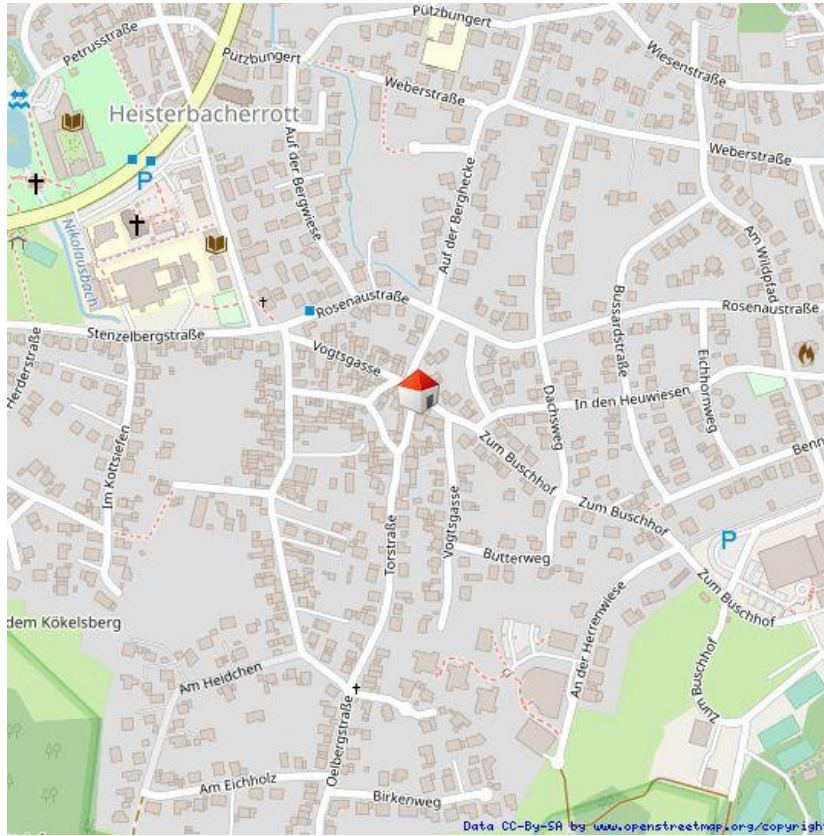




Zusatzraum EG



Lageplan

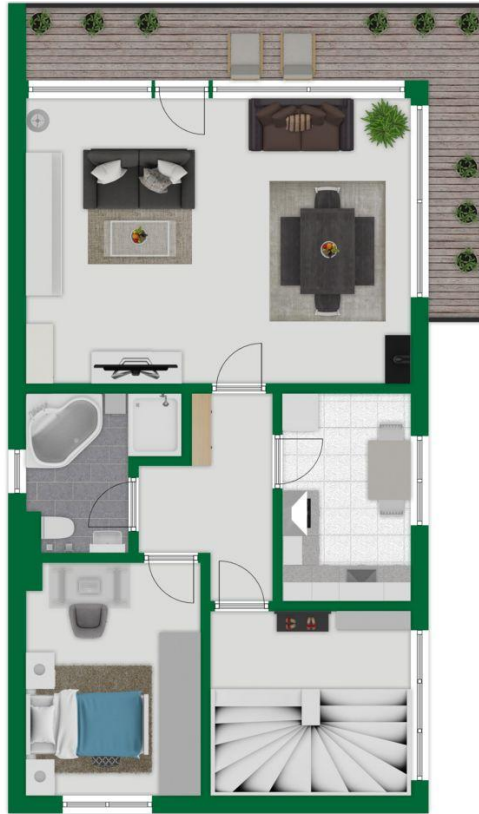


Lageplan



Grundriss-Skizze Erdgeschoss





Grundriss-Skizze Obergeschoss



Grundriss-Skizze Dachgeschoss



## 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)

