



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Vielseitige Doppelhaushälfte mit  
großem Potenzial in Thomasberg  
\*provisionsfrei\***

**Objekt-Nr.:**

**66272-DTT136**

# Haus zum Kauf

in 53639 Königswinter





## Details

Provisionspflichtig

Gartennutzung

Kaufpreis

**349.000 €**

Provision inkl. USt.  
**zzgl. USt.**

Wohnfläche (ca.)  
**121,28 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**6**

Nutzfläche (ca.)  
**68,55 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)  
**375 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen  
**3**

Anzahl Badezimmer  
**4**

Anzahl Stellplätze  
**3**

Anzahl Balkone  
**2**

Baujahr  
**1964**

Stellplatzpreis (Carport)  
**0 €**

Carportplätze  
**1**

Stellplatzpreis  
**0 €**

Stellplätze  
**2**

Bauweise  
**Massiv**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Immobilie in Königswinter-Thomasberg – eine vielseitige Doppelhaushälfte mit großem Potenzial, die auf einem gepflegten Grundstück von 375 m<sup>2</sup> steht. Dieses Haus bietet nicht nur Platz für die ganze Familie, sondern auch die Möglichkeit zur Nutzung als Zweifamilienhaus. Mit einer durchdachten Raumaufteilung und zahlreichen Extras wird hier ein Zuhause geboten, das keine Wünsche offenlässt.



Das Grundstück bietet nicht nur viel Platz für Ihre Freizeitgestaltung, sondern auch praktische Stellflächen: Ein Carport sowie ein Stellplatz vor und hinter dem Carport sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten. Der gepflegte Garten, ausgestattet mit einem Gartenhaus, lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet Potenzial für kreative Gestaltung.

Über ein paar Stufen gelangen Sie zur Eingangstür, die durch das schützende Vordach bei jedem Wetter einen trockenen Zugang zum Haus bietet. Die Überdachung verleiht dem Eingangsbereich zusätzlich einen einladenden Charakter und bietet auch Raum für dekorative Elemente, um Gäste stilvoll zu empfangen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine offene und gemütliche Raumaufteilung. Die Küche ist durch einen rustikalen Türbogen aus Backsteinen vom angrenzenden Esszimmer getrennt ist. Der charmante Backstein-Stil setzt sich an einer Wand des Esszimmers fort und verleiht dem Raum eine warme und behagliche Atmosphäre. Vom Esszimmer aus gelangen Sie durch einen weiteren offenen Bogen in das helle, großzügige Wohnzimmer. Hier haben Sie Zugang zu einem Balkon, der einen schönen Blick auf den Garten bietet und viel Tageslicht hereinlässt. Zusätzlich gibt es auf dieser Ebene ein weiß gefliestes Badezimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden kann.

\*Fortsetzung folgt bei Ausstattung

## **Ausstattung**

\*Fortsetzung

Im Obergeschoss befindet sich ein großes Schlafzimmer mit direktem Zugang zu einem weiteren Balkon. Ein kleineres Zimmer, derzeit als Küche genutzt, kann flexibel umgestaltet werden. Zwei weitere Zimmer sowie ein vollwertiges Badezimmer komplettieren diese Ebene.

Das Untergeschoss bietet vielseitige Möglichkeiten und ergänzt die Wohnfläche um praktische und flexibel nutzbare Räume. Über einen separaten Eingang erreichbar, stehen hier zwei großzügige Hobbyräume und ein Badezimmer mit einer Gesamtfläche von 35 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Auch Küchenanschlüsse sind gegeben. Diese Räume eignen sich ideal als Werkstatt, Fitnessraum, Lagerfläche oder für kreative Hobbys. Aktuell ist dieser Bereich nicht zu Wohnzwecken genehmigt, weshalb sich die 121,28 m<sup>2</sup> Wohnfläche lediglich auf das Erd- und Obergeschoss beziehen.

Diese Doppelhaushälfte in Thomasberg bietet großzügigen Wohnraum, einen schönen Garten und mehrere Stellplätze. Ob als Ein- oder Zweifamilienhaus, hier finden Sie flexible Nutzungsmöglichkeiten in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung.



Überzeugen Sie sich selbst

- + Carport + Stellplatzmöglichkeiten
- + Überdachter Eingang
- + 2 Balkone
- + Hobbyräume im UG
- + Offener Wohn- und Essbereich
- + Vier Badezimmer
- + Heizung von 2018
  
- Verschönerungspotenzial im Garten
- Putz-Abblätterungen am Obergeschoss-Balkon



## Lage & Umgebung

53639 Königswinter

Für alle, die Wohnen im Grünen - verbunden mit besten Verkehrsanbindungen - schätzen. Thomasberg gehört zu den beliebten Wohngegenden, etwas außerhalb von Bonn. Es gehört zu Königswinter, liegt ebenfalls im Einzugsbereich von Bonn und bietet aber ein wesentlich besseres Klima. In das Siebengebirge fährt man zur Freizeitgestaltung, zum Spazieren, zum Reiten und viel mehr!

Hier zu wohnen, heißt ländlich wohnen, aber stadtnah sein und gute Verkehrsanbindungen zu haben.

Gut zu Fuß zu erreichen, liegt eine Bushaltestelle. Von hier aus gelangen Sie nach Dollendorf, Bonn, Siegburg und Oberpleis.

Die A3 ist mit dem PKW in wenigen Minuten zu erreichen.

Für den täglichen Bedarf ist in der näheren Umgebung gesorgt.

Entfernungen:

Autobahnanschluss A3: 3 Kilometer

ICE-Bahnhof Siegburg: 21 Minuten

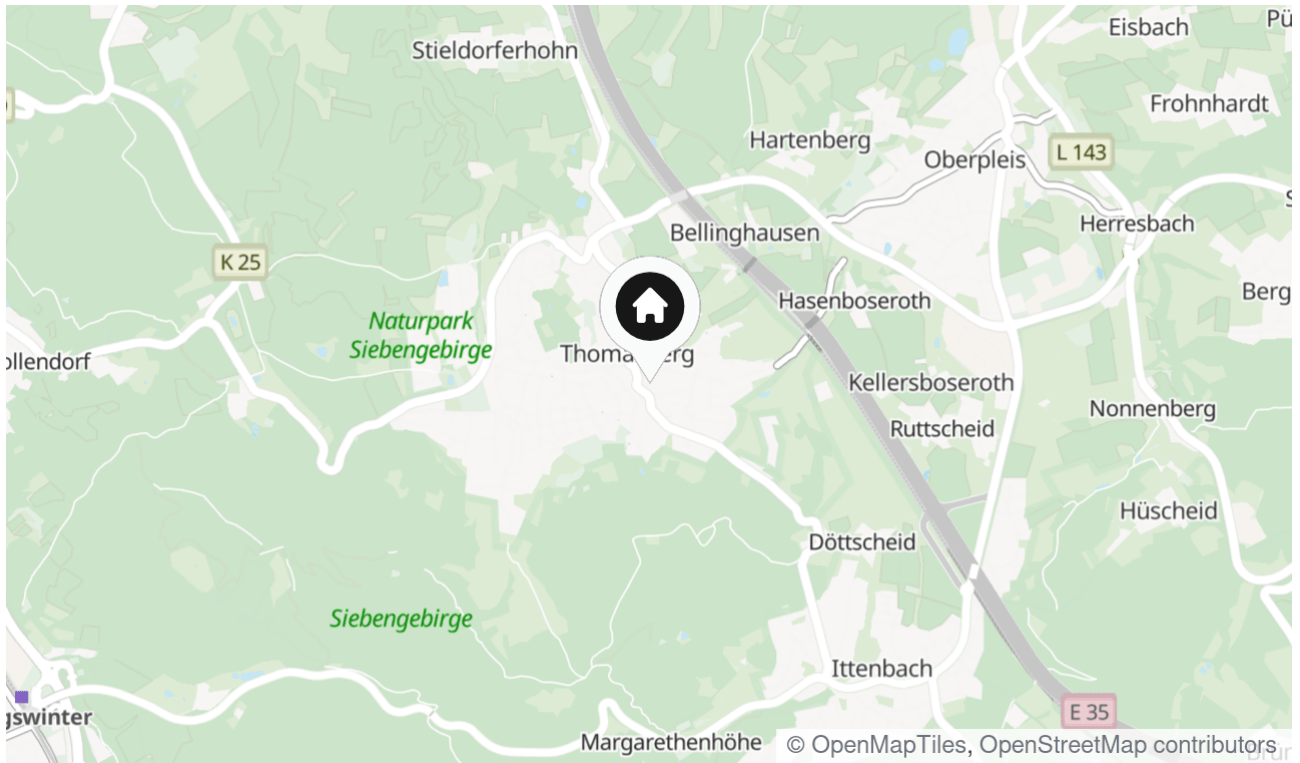
Flughafen Köln/Bonn: 29 Minuten

Bus: 89 Meter

Supermarkt: 950 Meter

Apotheke: 300 Meter

Restaurant: 450 Meter



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

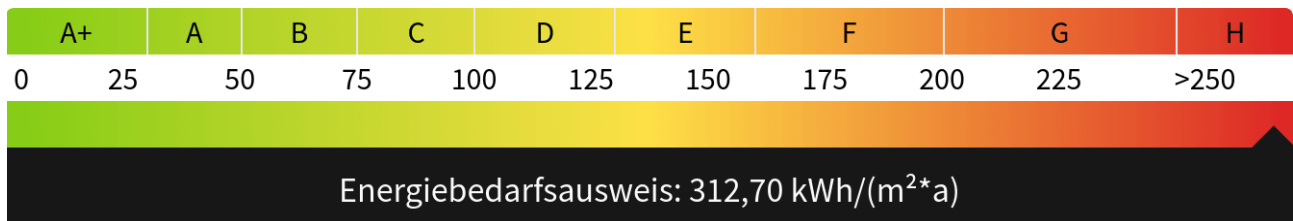
Endenergiebedarf  
**312,70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser  
**Ja**

Befeuerungsart  
**Gas**

Wesentlicher Energieträger  
**GAS**

Gültig bis  
**10.09.2034**







Luftbild



Außenansicht



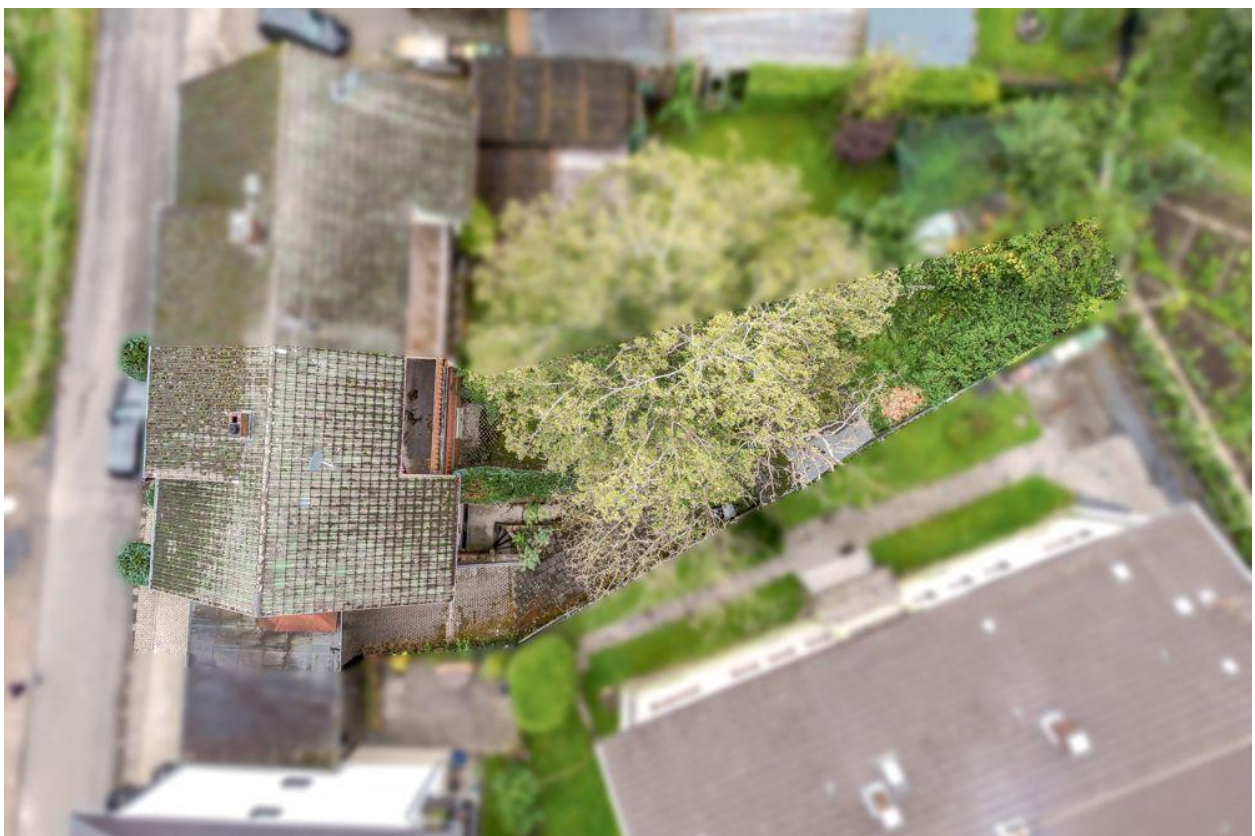
Außenansicht



Außenansicht



Gartenansicht



Luftbild



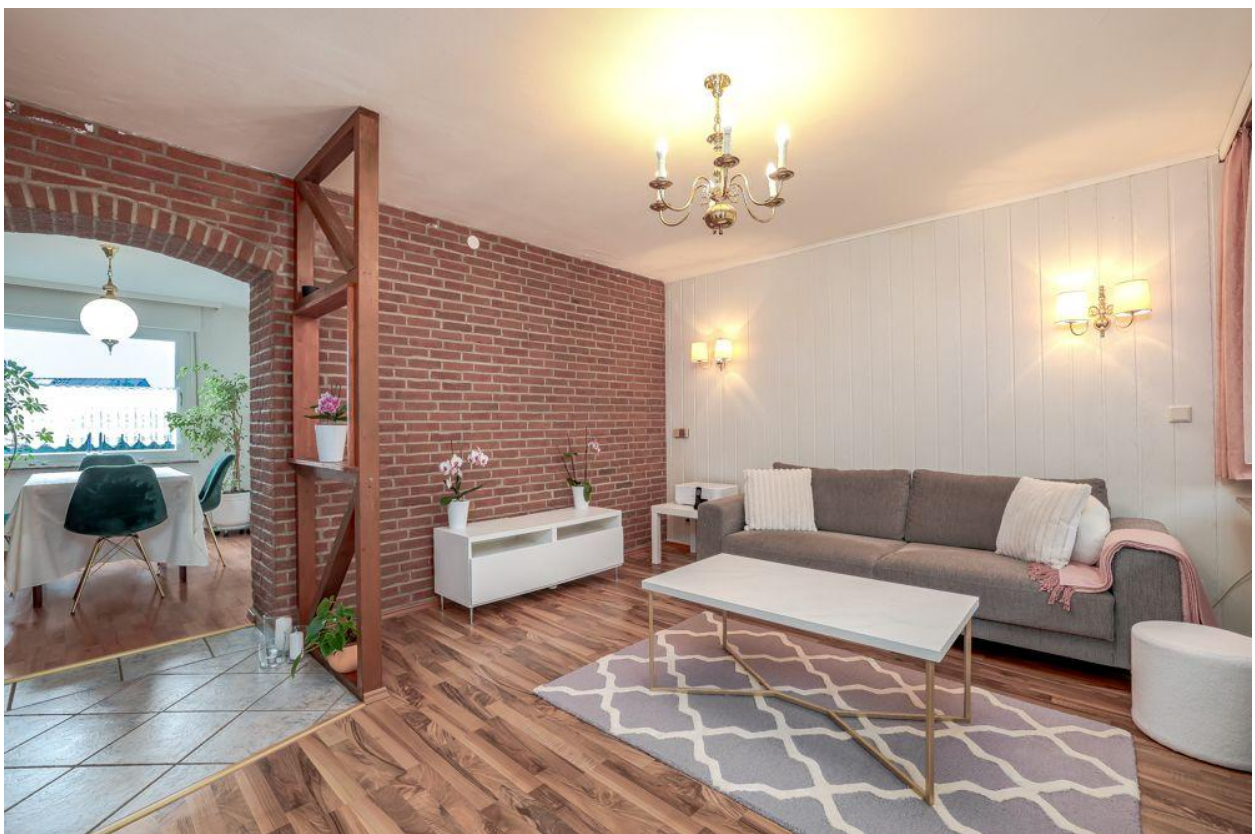
Eingangsbereich Erdgeschoss



Diele Erdgeschoss



Wohnbereich Erdgeschoss



Wohnbereich Erdgeschoss



Zimmer 2 Erdgeschoss



Essbereich Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss



Badezimmer Erdgeschoss



Zimmer 3 Obergeschoss



Zimmer 4 Obergeschoss





Zimmer 5 Obergeschoss



Zimmer 6 Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss



Hobbyraum Untergeschoss



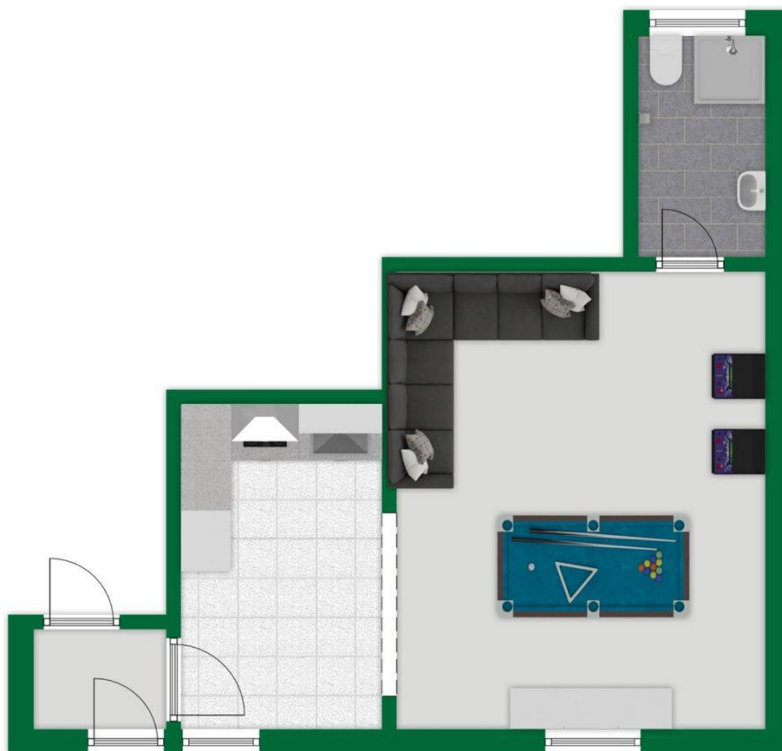
Hobbyraum Untergeschoss



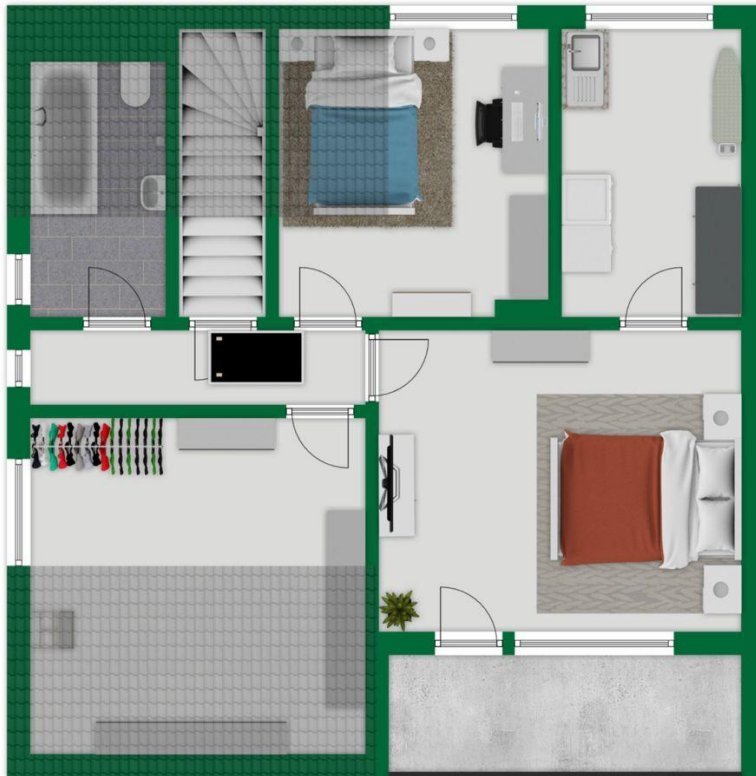
Badezimmer Untergeschoss



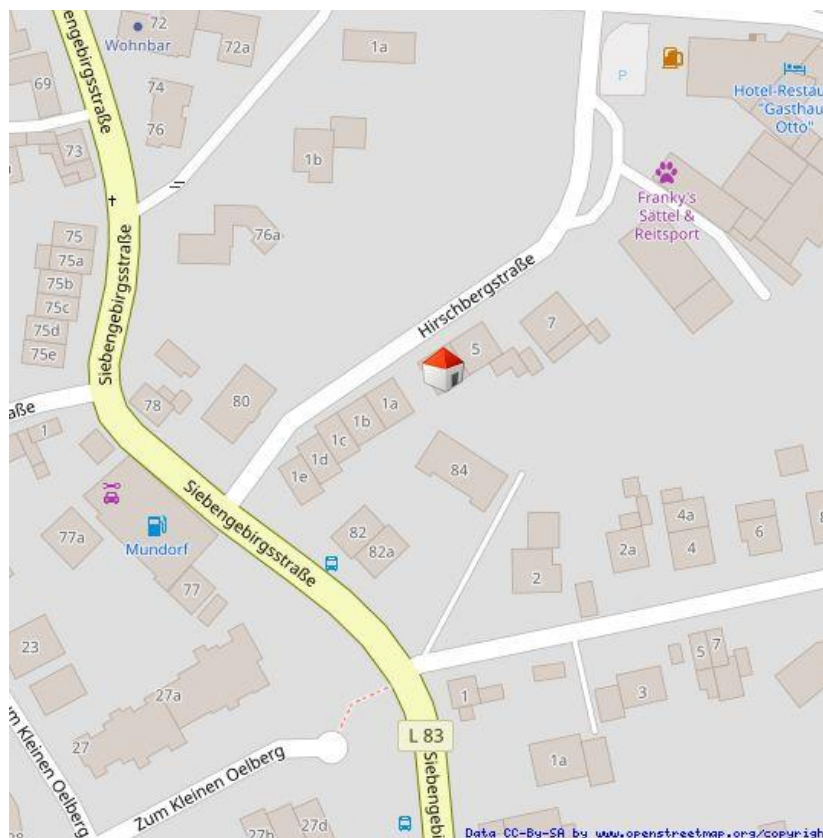
Grundriss-Skizze Erdgeschoss



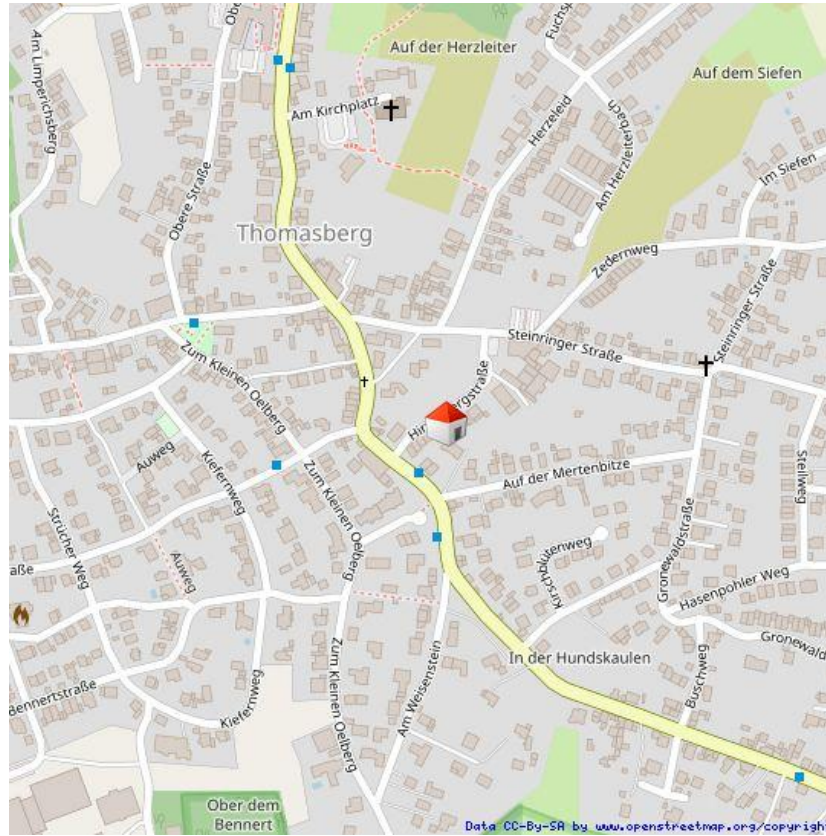
Grundriss-Skizze Untergeschoss



Grundriss-Skizze Obergeschoss



Lageplan



Lageplan



## 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)

