



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**\*EXKLUSIVES 2,5 ZIMMER-PENTHOUSE  
\*AUFZUG \*TIEFGARAGE \* BARRIEREFREI  
\*ERSTBEZUG**

**Objekt-Nr.:  
66272-VDIS76**

# Wohnung zur Miete

in 53639 Königswinter - Ittenbach





## Details

Barrierefrei

Wasch/Trockenraum

Abstellraum

Seniorengerecht

Warmmiete

**1.490 €**

Nebenkosten

**190 €**

Heizkosten

**in Nebenkosten enthalten**

Kautions

**3.510 €**

Wohnfläche (ca.)

**78 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2,50**

Kategorie

**Gehoben**

Anzahl Etagen

**3**

Anzahl Schlafzimmer

**1**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**2**

Anzahl Balkone

**1**

Baujahr

**2024**

Stellplatzmiete (Tiefgarage)

**65 €**

Tiefgaragenstellplätze

**2**

Zustand

**Erstbezug**

Unterkellert

**teilweise**

Bad mit

**Dusche**

Boden

**Fliesen, Parkett**

Fahrrad

**Personen**

## Beschreibung

Traumhaftes Penthouse mit Weitblick – stilvoll leben im Carré Siepen, Königswinter-Ittenbach  
Einziehen und aufatmen: Dieses exklusive Penthouse im obersten Geschoss eines hochwertigen Neubaus bietet alles, was anspruchsvolles Wohnen ausmacht – lichtdurchflutete Räume, beeindruckender Weitblick ins Siebengebirge und eine ruhige Südseite, die absolute Privatsphäre verspricht.



Die 2,5-Zimmer-Wohnung liegt fernab vom Straßenlärm, mit direktem Blick auf den Ölberg. Das großzügige Wohnkonzept vereint zeitlose Eleganz mit moderner Technik: Fußbodenheizung, Lüftungssystem, Echtholzparkett und ein edles Bad mit Walk-in-Dusche schaffen ein perfektes Wohlfühlambiente. Der große, teilüberdachte Balkon wird zum erweiterten Wohnraum – ideal für ruhige Abende oder inspirierende Ausblicke.

Highlights auf einen Blick:

- Barrierefreier Zugang, Aufzug bis vor die Wohnungstür
- Hochwertiges Holzparkett, moderne Haustechnik, ausgezeichnete Energieeffizienz
- Offene Wohnküche mit Option auf hochwertige Einbauküche (+80€/Monat)
- Zwei flexibel nutzbare Nebenräume (Homeoffice, Ankleide, Abstellraum)
- Zwei angenehm breite Tiefgaragenstellplätze mit Stromanschluss – bequemes Rangieren, direkter Zugang zum Aufzug oder Keller
- Großer Kellerraum, gemeinschaftlicher Wasch-/Trockenraum
- Ruhige Lage, dennoch schnell in Bonn oder Köln – idealer Rückzugsort

Frei ab 01. Mai 2025. Für maximal 2 Personen. Nichtraucher, keine Haustiere. Provisionsfrei.

Diese Wohnung richtet sich an Menschen mit Sinn für Qualität, Ruhe und Weitblick – ob aktiv im Leben stehend oder im neuen Lebensabschnitt angekommen. Wenn Sie ein Zuhause suchen, das Ihren Anspruch widerspiegelt, freuen wir uns auf Ihre Anfrage.

## **Ausstattung**

- provisionsfrei für den Mieter
- hochwertige Ausstattung
- 2 Tiefgaragenstellplätze (können auch bei Nichtnutzung untervermietet werden)
- Abstell- und Hauswirtschaftsraum in der Wohnung mit Möglichkeit zur Nutzung eines Arbeitsplatzes oder Ankleidezimmers
- Fußbodenheizung
- Balkon
- toller Ausblick ins Siebengebirge
- Kellerraum
- Wasch- und Trockenraum
- Lüftungsanlage



## Sonstiges

Die monatliche Betriebskostenvorauszahlung beträgt inkl. Heizkosten 190,-.

Kostenübersicht: Nettokaltmiete: 1170,- + Betriebskostenvorauszahlung: 190,- + 2

Tiefgaragenstellplätze: 130,- = Bruttowarmmiete: 1490,- .

## Lage & Umgebung

53639 Königswinter - Ittenbach

53639 Königswinter Ittenbach

Die landschaftlich reizvolle Lage von Ittenbach am Fuße des Ölbergs im Naturpark Siebengebirge wird durch die Nähe zum Rhein, Königswinter, Bad Godesberg, Bad Honnef, Bonn und Köln sowie eine solide Infrastruktur optimal ergänzt. Geschäfte, Kindergärten, Grundschule, Banken, Restaurants, Hotels etc. sind vorhanden. Weiterführende Schulen finden sich im 3 Kilometer entfernten Regionalzentrum Oberpleis.

Das Carré Siepen bietet den Bewohnern zusätzlichen Komfort durch die im Erdgeschoss befindlichen Gewerbeeinheiten, in denen sich unter anderem eine Bäckerei mit Cafébetrieb (Gilgen´s) und eine Physiotherapie befinden. Frische Brötchen sind nur eine Aufzugsfahrt entfernt.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Ausblick Balkon



Balkon



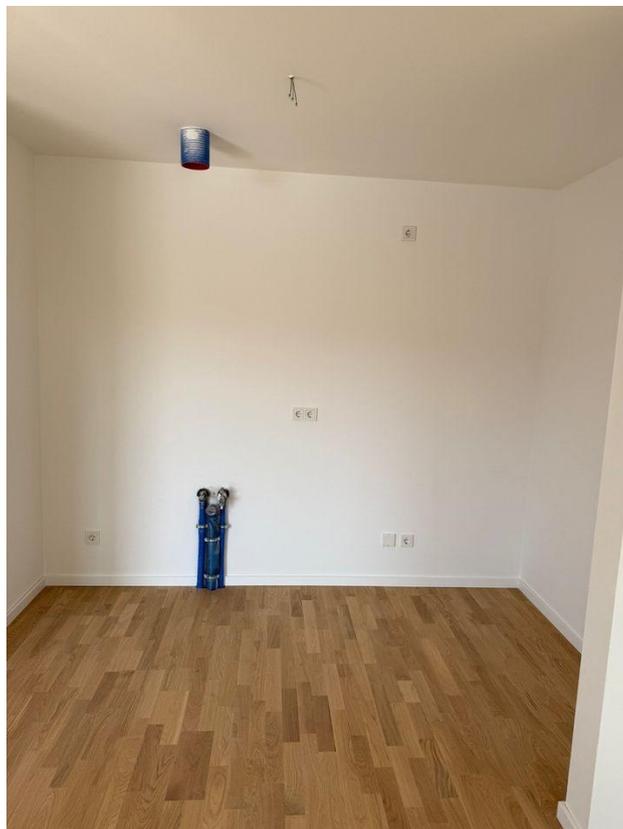
Küche-Essbereich



Wohn- Essbereich



Wohn- Essbereich



Küche



Badezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Hausanschlussraum



Arbeitsbereich/Ankleide



Ausblick Balkon



Balkon



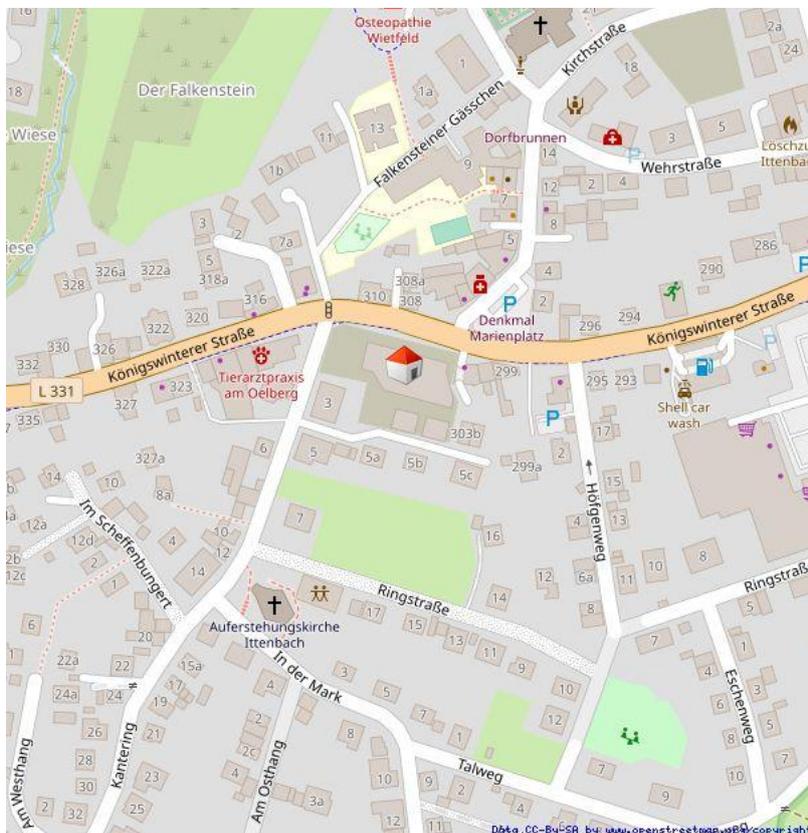
Außenansicht



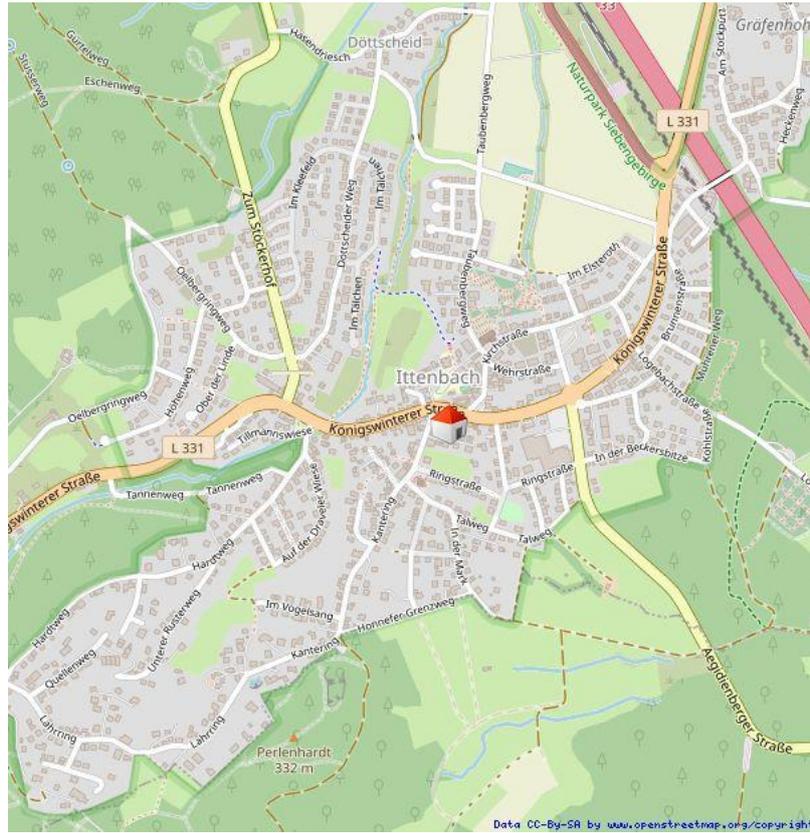
Außenansicht



Grundriss



Lage mikro



Lage makro



## Kontakt

Herresbacher Straße 7  
53639 Königswinter  
Telefon: +49 2244 875852  
E-Mail: nk@villenmakler.de

### Ihr Ansprechpartner

Frau Nina Kühn

### Impressum

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

### Besuchen Sie uns im Internet

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

