



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Die Alternative zur Eigentumswohnung:
Kleines Häuschen mit Garten in
Ittenbach!**

Objekt-Nr.:
66272-DIM94

Haus zum Kauf

in 53639 Königswinter - Ittenbach





Details

Kamin

Gartennutzung

Gäste-WC

Wohnfläche (ca.)

97 m²

Zimmer

4

Nutzfläche (ca.)

63 m²

Grundstück (ca.)

319 m²

Anzahl Etagen

3

Anzahl Schlafzimmer

2

Anzahl Badezimmer

1

Anzahl Stellplätze

3

Anzahl Balkone

1

Anzahl Terrassen

1

Baujahr

1936

Stellplatzpreis

0 €

Stellplätze

2

Stellplatzpreis (Garage)

0 €

Garagenanzahl

1

Bauweise

Massiv

Unterkellert

Ja

Bad mit

Dusche, Fenster

Beschreibung

Dieses charmante und freistehende Einfamilienhaus befindet sich auf einem 319 m² großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 97 m².

Von innen wurde das Haus zwischen 2018 und 2019 umfassend renoviert, inklusive eines modernen Badezimmers und eines praktischen Gäste-WCs. Ihr neues Zuhause bietet Ihnen insgesamt vier Zimmer, darunter zwei gemütliche Schlafzimmer und ein kleiner, in Wohnraumqualität ausgebauter Raum im Untergeschoss. Bei letzterem handelt es sich nicht um offizielle Wohnfläche, weshalb dieser Raum in der Quadratmeterangabe nicht berücksichtigt ist.



Das großzügige Wohnzimmer mit Kamin lädt zu langen Abenden mit Familie und Freunden ein, während dreifach verglaste und schallisolierte Fenster, eingebaut im Jahr 2019, für eine ruhige und behagliche Atmosphäre sorgen.

Die Nutzung des Gartens wird durch die elegante Terrasse und einen Balkon perfekt ergänzt, sodass Sie die sonnigen Tage in vollen Zügen genießen können. Für warme Wintersaison und effiziente Heizkosten wurde die Zentralheizung 2023 erneuert.

Der Nutzflächenbereich von ca. 63 m² im Keller bietet vielfältige Möglichkeiten, während die große Garage mit Fenster und separatem Zugang weiteren praktischen Raum schafft. Diese Immobilie präsentiert sich zudem als gemütliche Alternative zu einer Eigentumswohnung!

Ausstattung

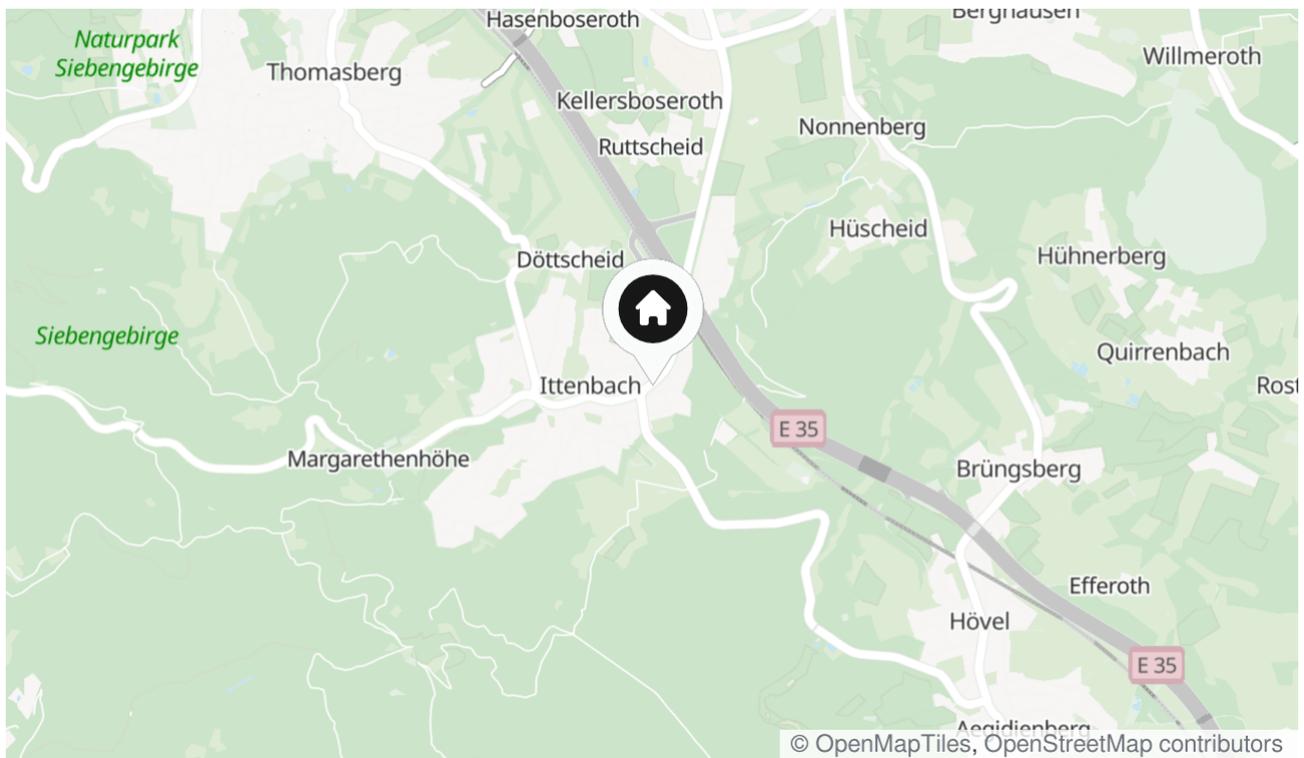
Überzeugen Sie sich selbst:

- modernes Bad mit Fenster und Dusche
- Gäste-WC vorhanden im Untergeschoss
- Gemütlicher Kamin für wohlig warme Abende
- Sonnige Terrasse, 2023 neu angelegt
- Kleiner Balkon am Wohnzimmer
- Garten 2020 neu angelegt
- Vollunterkellert mit einem Zimmer in wohnraumähnlicher Qualität
- Zentralheizung 2023 erneuert
- Große Garage mit Fenster und separatem Zugang
- Innenrenovierung 2018-2019 inkl. neuer Böden, Türe, Bad und Gäste-WC
- Hochwertige, dreifach verglaste und schallisolierte Fenster, 2019 eingebaut
- Zentrale Lage, Nahversorgungszentrum Ittenbach fußläufig schnell erreichbar

Lage & Umgebung

53639 Königswinter - Ittenbach

Infrastrukturell sensationell! Ihre Wohnanlage liegt in Königswinter - Ittenbach. Eine definitiv gefragte Lage! Und das ist bei der sensationellen Infrastruktur auch kein Wunder. Ob zum Supermarkt, zum Discounter, zur Apotheke oder Bekleidungsgeschäft oder zum Busbahnhof: alle Dinge des täglichen Bedarfs erreichen Sie innerhalb kürzester Zeit. Garantiert ohne Auto und ganz fix zu Fuß! Königswinter - Ittenbach liegt oberhalb von Oberpleis und direkt am Rande des Naturschutzgebietes Siebengebirge. Die Auffahrt zur Autobahn 3 Richtung Köln/Frankfurt ist schnell erreichbar und über Ihre Wohnstraße gelangen Sie auch schnell Richtung Bonn und Königswinter.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



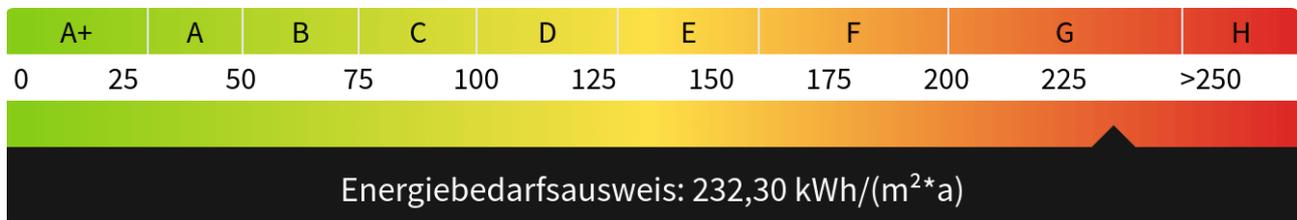
Energieausweis

Endenergiebedarf
232,30 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart
Gas, Holz

Wesentlicher Energieträger
GAS

Gültig bis
11.04.2034

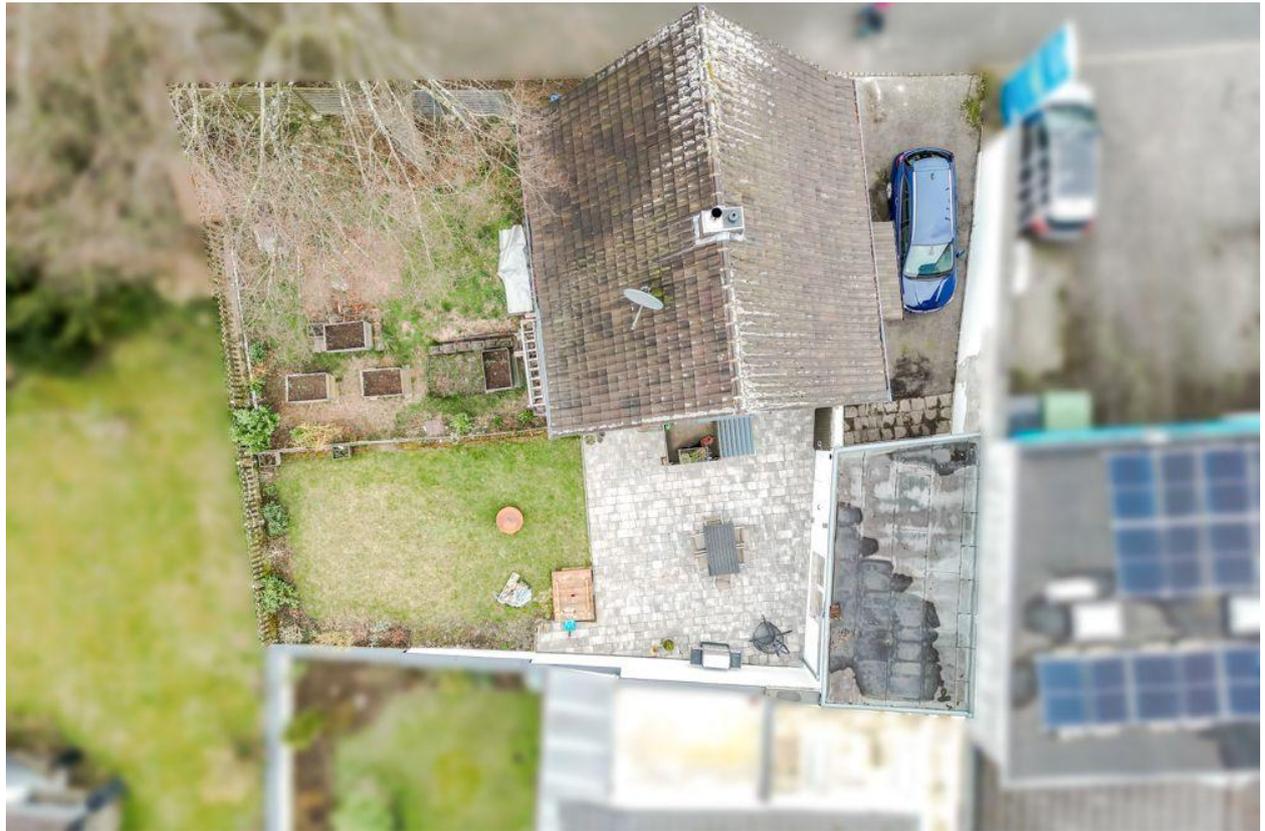




Straßenansicht



Straßenansicht



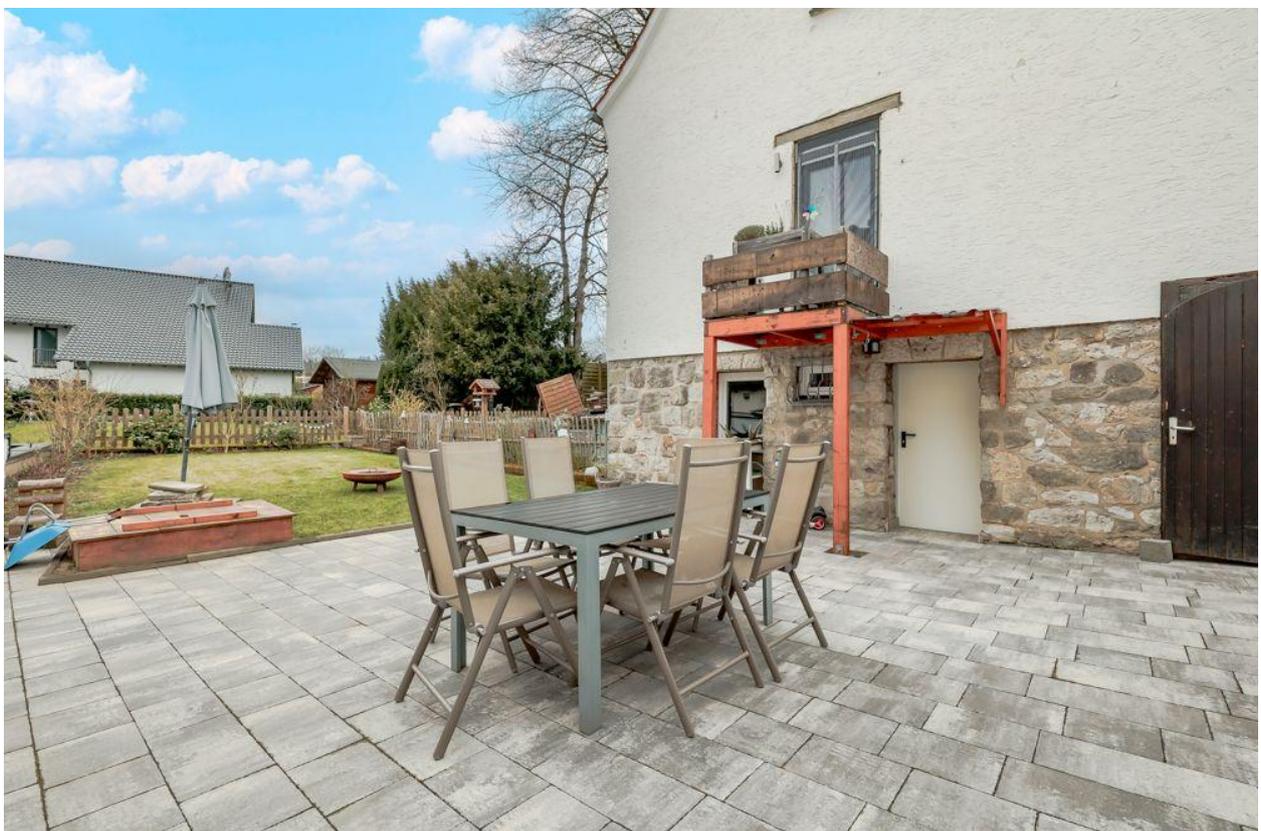
Luftbild



Gartenansicht



Luftbild



Terrasse



Eingangsbereich



Küche



Küche/ Essbereich



Kamin



Wohnbereich



Küche/ Ess- und Wohnbereich



Essbereich



Schlafzimmer OG



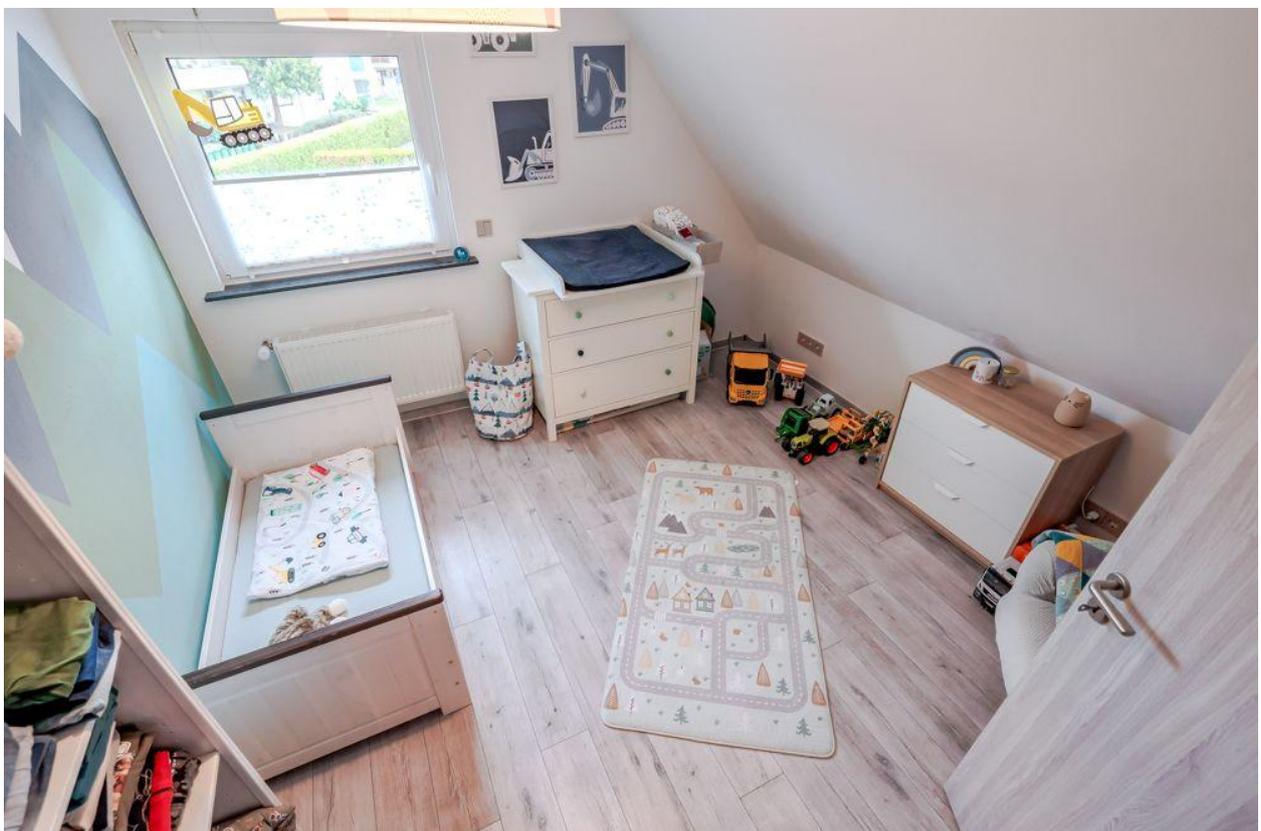
Badezimmer OG



Badezimmer OG



Dusche OG



Kinderzimmer OG



Waschraum KG



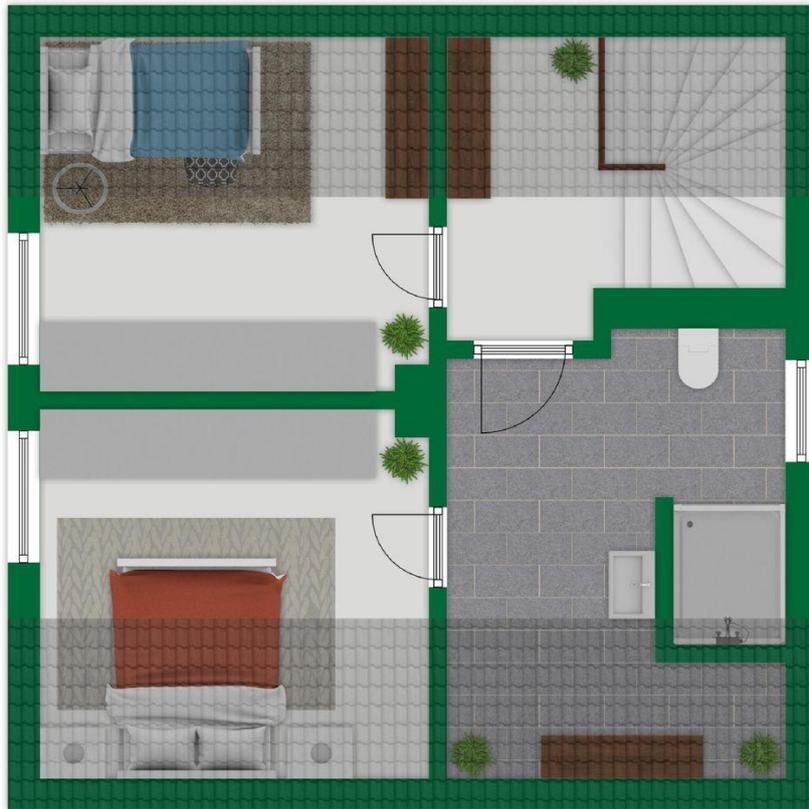
WC KG



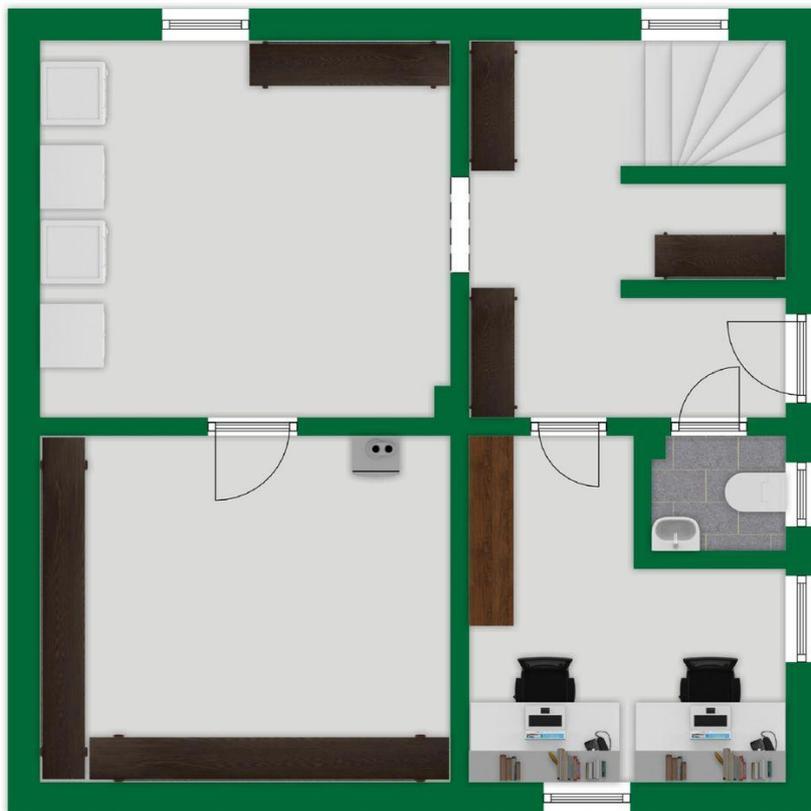
Arbeitszimmer KG



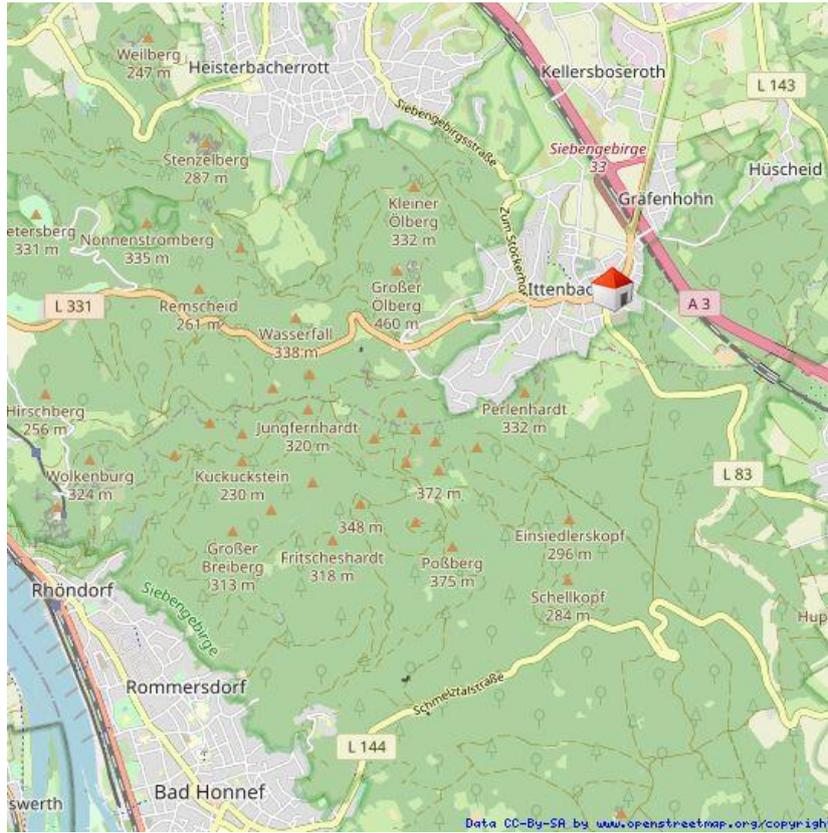
Erdgeschoss



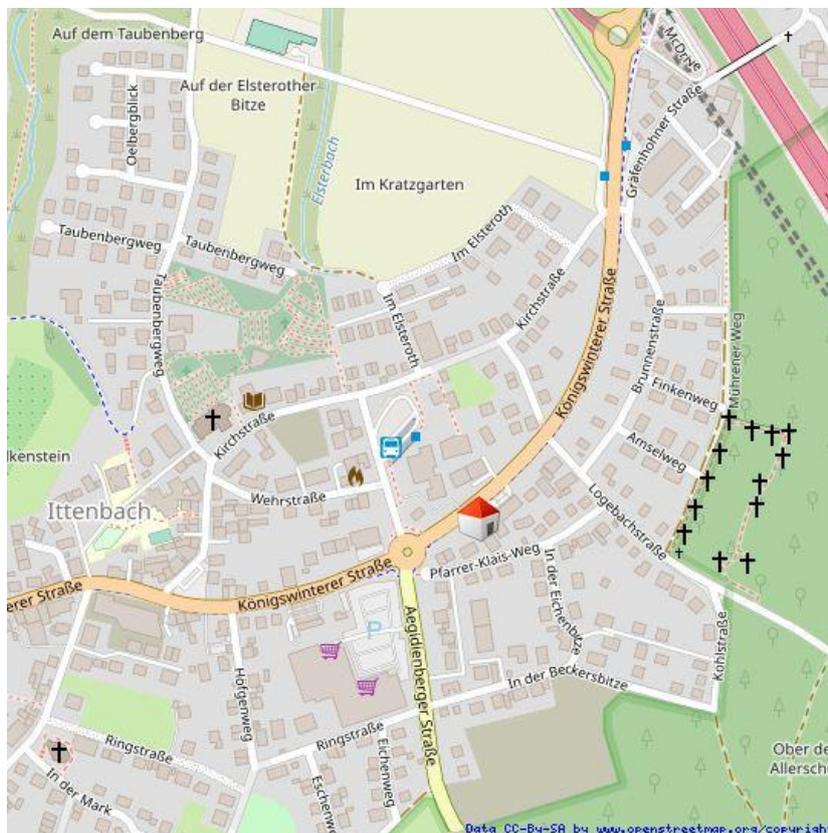
Dachgeschoss



Kellergeschoss



Lageplan makro



Lageplan mikro



Kontakt

Herresbacher Str. 7
53639 Königswinter
Telefon: +49 2244 8440911
E-Mail: info@villenmakler.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Carola Bennerscheid

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

