

Beste Lage Kleiner Preis – Großes Potential!



84-1 EFH-Oberdollendorf

Lage: 53639 Königswinter

Objektart:	Einfamilienhaus	Räume:	5
Bauweise:	Massivbau	Schlafzimmer:	3
Baujahr:	1910/1930	Badezimmer/WC:	1/1
Geschosse:	EG/OG	Garten:	Ja
Grundstück:	ca. 400 m ²	Innenhof	Ja
Wohnfläche:	ca. 86 m ²	Pkw-Stellplatz:	1
Nutzfläche:	ca. 60 m ²	Heizung:	Strom/Holz/Kohle

Kaufpreis 179.000,00 Euro

zzgl. 3,57 % Käuferprovision



Gartenimpressionen ...



... und Blick in den Innenhof ...



... der auf Ihre Ideen wartet



Seitenansicht: 17 Meter Baukörper!



Neugestaltung ist erwünscht...



... in bester Lage von Oberdollendorf



Innenhof/Terrassenbereich



... oder vielleicht Wintergarten?



... Ihr neuer Lieblingsplatz ...



... verspielt und verwunschen...



... nie 08/15



Frontansicht ca. 17 x 6 Meter!



Diele und ...



... Eingangsbereich



Wohnzimmer mit Zugang ...



... zu Ihrem Esszimmer ...



... mit Fenster ...



... und Durchreiche zur Küche!



Die Küche: ...



... klein und praktisch geschnitten



Wannenbad mit ...



... Handwaschbecken



Separater WC ...



... mit Handwaschbecken



Früher Stallungen ...



... zukünftig gemütlicher Wohnraum?



... Stiege in das ...



... Obergeschoss



Einbauschränk im ...



... Flur des OG's



Wohn-/Schlafraum II mit ...



... ca. 11 m²



Wohn-/Schlafzimmer III mit ...



... ca. 10,5 m²



Wohn-/Schlafzimmer I mit ...



... ca. 10,5 m² und

Sie möchten in Königswinter wohnen? Dann haben Sie sich für den richtigen Ort entschieden. Sie interessieren sich für ein Einfamilienhaus mit großem Grundstück in Königswinter-Oberdollendorf. Der Stadtteil befindet sich im Talbereich von Königswinter, in naher Nachbarschaft zu Bonn-Oberkassel. Die Nähe zum Wald- und Naturschutzgebiet Siebengebirge beginnt quasi bereits auf Ihrem Grundstück, das ca. 400 m² umfasst. Vielfältige Freizeitgestaltungsmöglichkeiten erhöhen Ihre Wohn- und Lebensqualität zusätzlich. Ihr neues Zuhause besticht mit viel Natur, die ihr Umfeld prägt. Entspannung vom Alltag ist hier gewährleistet. Weitläufige Wanderwege stehen Ihnen direkt vor der Haustür zur Verfügung. Gute Nachbarschaft und ein familienfreundliches Umfeld sind selbstverständlich.

Verkehrlich sind Sie gut angebunden an die Bundesautobahn A59 in Richtung Bonn, und Köln. Siegburg und Sankt Augustin erreichen Sie über die Autobahn A560 in ca. 15 Autominuten. Beim ÖPNV bringt Sie nicht nur ein entsprechendes Busangebot in sämtliche umliegende Ortsteile sondern Sie können auch die S-Bahn-Linie 66 nutzen. In Oberdollendorf stehen Ihnen zahlreiche Einkaufsgeschäfte (REWE, Lidl, ALDI, Netto, OBI), die fußläufig erreichbare Grundschule, Kindergärten, Ärzte, Apotheke, etc. zur Verfügung. Weiterführende Schulen finden Sie in der Altstadt von Königswinter sowie in Oberpleis und den Nachbarstädten Bonn und Bad Honnef.

Objektbeschreibung: Wir bieten Ihnen eine Immobilie aus dem Baujahr um 1910 an, die in den Jahren um 1930 einen zweigeschossigen Anbau erhielt, indem sich heute das Wohn- und Esszimmer sowie die darüber liegenden Wohn- und Schlafräume befinden.

Die Immobilie wurde erweitert um einen großzügigen eingeschossigen Anbau, dessen Räume früher zur Tierhaltung und Lagerhaltung/Vorrat dienten. Heute werden diese Bereiche als Weinkeller und als Abstellfläche und Lagerhaltung genutzt.

Derzeit verfügt die Immobilie über insgesamt ca. 86 m² Wohnfläche, verteilt auf 5 Räume, eine Küche, ein Wannenbad sowie ein separates WC, eine Diele und ein Flur im Erdgeschoss sowie einen Flur im Obergeschoss. Die Nutzfläche im DREMPel des OG's sowie diverse Räume in dem Anbau betragen ca. 60 m². Die Immobilie ist sanierungsbedürftig, da sie weder über eine nutzbare Heizung verfügt und auch das Raumkonzept, Deckenhöhe u.Ä. entspricht nicht den heutigen Anforderungen und Wünschen nach Wohnen.

Gleichwohl bietet diese Immobilie enormes Erweiterungspotential so dass Sie hier durchaus eine Wohnfläche zwischen 150 und 200 m² realisieren können. Ihr neues Zuhause befindet sich in einer sehr begehrten Lage mit einem ca. 400 m² großen Grundstück inklusive Garten und Innenhof.

Für das Gebiet besteht kein Bebauungsplan und daher kann sich bei der Modernisierung und Erweiterung der Immobilie an der teilweise sehr großzügigen Nachbarschaftsbebauung orientiert werden.

Wenn Sie ein Haus suchen, in das Sie mit Ihrer Familie kurzerhand einziehen können, ist dieses Immobilienangebot nicht passend für Sie.

Möchten Sie aber mit Ihrer Familie und Ihren Kindern in einem gewachsenen und landschaftlich sehr reizvollen Ort leben und Ihre Kinder aufwachsen sehen, dann sind Sie hier richtig!

Wenn Sie Ihr neues Zuhause ganz individuell gestalten und Ihre kreativen Wohnwünsche realisieren möchten, sollten wir einen Besichtigungstermin für Sie vereinbaren!

Energiekennwerte:

Gültig vom 15.01.2018 bis 14.01.2028

Energieausweistyp: bedarfsbasiert

Baujahr Gebäudes: 1930;

Baujahr Anlagentechnik: 1980

Wesentlicher Energieträger: allg. Strommix

Energiebedarf: 355 kWh/(m²a), Effizienzklasse: H



Erdgeschoss



1000

7,50





Obergeschoss



