

Exposé

Bungalow in Königswinter

Fit sein für die Zukunft und regenerative Energien nutzen - Bungalow nahe Bonn



Objekt-Nr. OM-259952

Bungalow

Verkauf: **799.999 €**

Ansprechpartner:
Markus

53639 Königswinter
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	618,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	145,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	165,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Solar	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Leben im Grünen und trotzdem zentral gelegen

Der Bungalow mit hochwertiger Ausstattung liegt in einem attraktiven Stadtteil von Königswinter, direkt am Naturpark Siebengebirge. In den letzten Jahren wurde - mit Fokus auf die autarke Energieversorgung mittels regenerativer Energien - sehr viel investiert und erneuert.

Auf dem 618 m² großen und nicht einsehbaren Grundstück befinden sich neben dem Haus eine große Doppelgarage (ca. 63 m²) sowie ein geräumiges, gemauertes Gartenhaus.

Das Haus wurde im Jahr 2000 in massiver Bauweise errichtet und hat eine Wohnfläche von ca. 145 m², die sich auf 5 Zimmer verteilt.

Immobilie

Von innen präsentiert sich die Immobilie in einem einladenden Stil. Vom Eingangsbereich zweigt das Gäste-WC ab und im weiteren Verlauf gelangen Sie in den modernen Flur, über den Sie alle weiteren Räume und das Wohn-/ Esszimmer mit Kaminofen erreichen. Im hinteren Gebäudeteil befinden sich die weiteren 4 Zimmer sowie die beiden geschmackvollen Bäder. Das große Bad verfügt neben WC, Dusche und Waschbecken über eine einladende Paabadewanne. Über eine massive Holzterrasse gelangen Sie in das Dachgeschoss, mit ausreichend Nutzfläche und einer Sauna.

Alle Räume sind mit hochwertigen Granitfliesen ausgestattet. Die Fenster haben innenliegende Sprossen und eine leichte Tönung zur Reduzierung der Sonneneinstrahlung.

Eine Solvis Gas-Brennwertheizung mit Solarunterstützung durch 4 Röhrenkollektoren versorgt die Fußbodenheizung und stellt die Warmwasserversorgung sicher. Durch die modulare Bauweise der Solvis Heizung ist ein einfacher Austausch des aktuell genutzten Gasbrenners durch ein Wärmepumpenmodul möglich. Damit kann, je nach Entwicklung auf dem Energiemarkt oder der gesetzlichen Vorgaben, mit einfachen Mitteln eine Umstellung des Energieträgers erfolgen. Ein teurer Austausch der gesamten Heizanlage ist nicht erforderlich!

Außerdem wurde eine Photovoltaikanlage (Leistung 9,99 kwp) mit einem Pufferspeicher von 8,8 kwh installiert. Die Anlage besteht aus Modulen der Firma Solarwatt mit Wechselrichter von SMA und einem MyReserve Speicher von Solarwatt.

Ferner stehen eine Regenwasserzisterne von 10 cbm Inhalt und ein Hauswasserwerk zur Verfügung. Durch die Nutzung des Regenwassers und einer ökologisch angelegten Außenanlage ist das Grundstück zum größten Teil von der Oberflächenabwasserabgabe befreit.

Der Energieverbrauch beträgt gemäß dem aktuell erstellten Energieausweis 76,95 kw/m² im Jahr.

Die Immobilie befindet sich in einem hervorragenden Zustand. Sie können sofort einziehen!

Garten

Die sonnige Westterrasse ist mit einer 7x3 m großen Glasüberdachung mit Beschattung ausgerüstet.

Sehen, riechen, tasten und hören – in diesem Garten können Bewohner und Gäste mit allen Sinnen genießen.

Die Rosenbeete bestechen durch ihre Vielfalt an deutschen Duftrosensorten und der farblich abgestimmten Staudenunterpflanzungen.

Die Wildblumenbeete locken Schmetterlinge und Bienen an, geben Tiere einen natürlichen Lebensraum.

Im großzügigen Kräuterhochbeet betören süße, scharfe und herbe Aromen.

Der in 2021 neu angelegte Schwimmteich (62.000 l) mit seinem Quellstein macht aus dem Garten eine echte Wohlfühl-Oase. Genießen Sie natürlichen Badespaß oder lauschen Sie entspannt dem sanften Plätschern des Wassers. Das kristallklare Wasser ist absolut haut-

verträglich (komplett ohne Chemie). Die Uferzonen sind mit schönen Pflanzen gestaltet, deren Wurzeln auf natürliche Weise zur Reinigung beitragen. Die installierte rein biologische Filteranlage ist patentiert und sehr leistungsfähig, bei geringen Stromkosten.

Sämtliche Wege im Außenbereich sind mit Granit gepflastert.

Eine Türsprechanlage mit Kamera und Türöffner, eine Alarmanlage sowie eine Videoüberwachung des gesamten Grundstücks runden das Gesamtbild ab.

Ausstattung

Gehobene Ausstattung, 360 Grad Video des Objektes auf Wunsch erhältlich

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Königswinter-Thomasberg liegt am Fuße des Naturparks Siebengebirge. Beste Verkehrsanbindungen und eine sehr gute Infrastruktur machen den Stadtteil von Königswinter zu einer begehrten Wohngegend. Bonn erreichen Sie mit dem PKW in 15 Minuten und mit öffentlichen Verkehrsmitteln in 25 Minuten. Bushaltestellen sind in 5 Minuten fußläufig erreichbar. Die Anbindung zur A3 erreichen Sie innerhalb weniger Minuten. Der ICE Bahnhof in Siegburg liegt ebenfalls nur ca. 20 Minuten entfernt.

Durch die Lage im Grünen bietet Thomasberg einen hohen Freizeitwert.

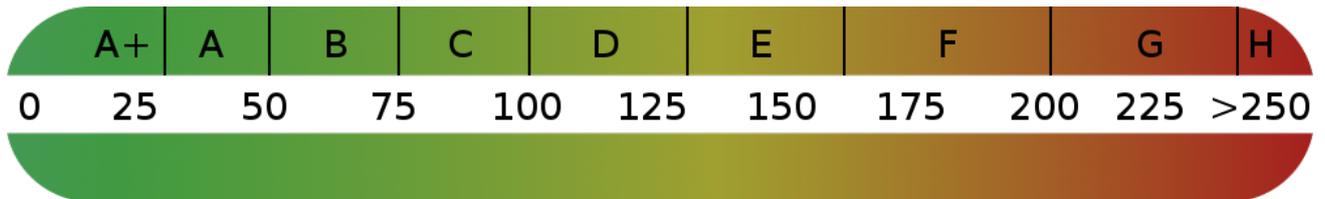
Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Banken sowie eine KiTa sind innerhalb weniger Minuten zu Fuß erreichbar. Grundschule sowie weiterführende Schulen erreichen Sie ebenfalls bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	76,95 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Weg

Exposé - Galerie



Bienenweide



Garten-/Gerätehaus

Exposé - Galerie



Garten-/Gerätehaus



WindfangHaustüre

Exposé - Galerie



GästeWC



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Badezimmer 1

Exposé - Galerie



Badezimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Badezimmer 2

Exposé - Galerie



Gästezimmer /Schlafzimmer



Schlafzimmer 3/Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Flur



Kamin

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Blick auf den Schwimmteich



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten/Schwimmteich



Blick vom Garten auf die Rücks

Exposé - Galerie



Paketablage



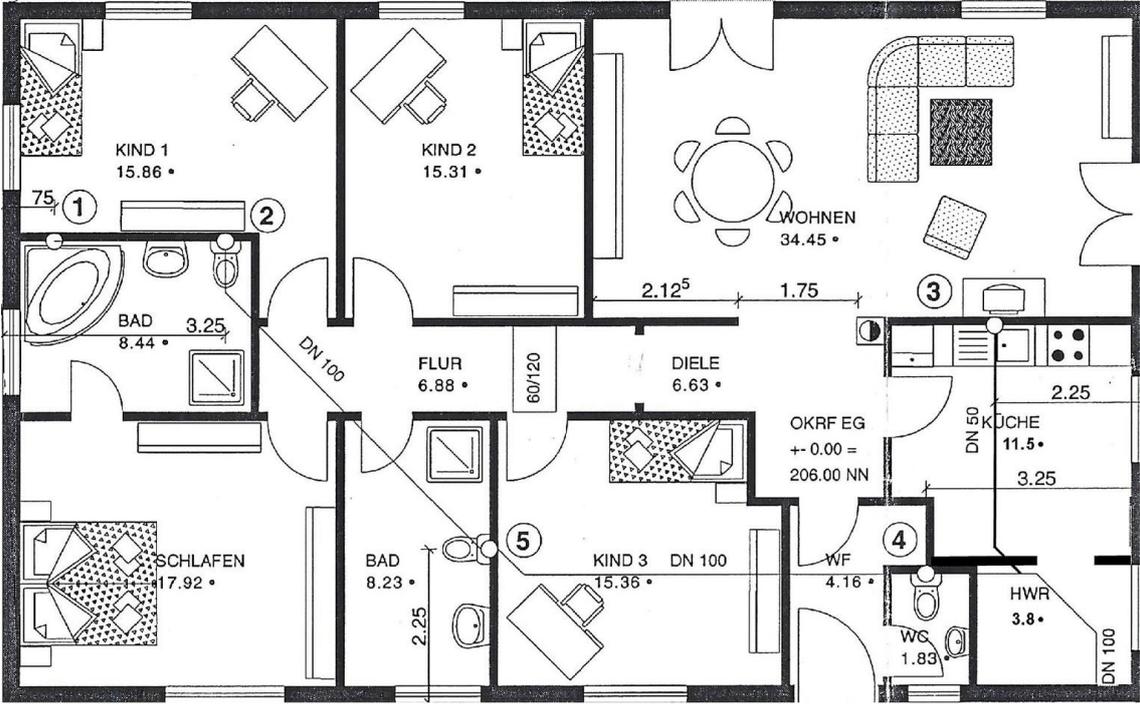
Sauna

Exposé - Galerie



Integrierte Schränke im Bad

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

