

Exposé

Reihenhaus in Königswinter

Provisionsfrei! Charmantes Stadthaus in Königswinter



Objekt-Nr. OM-278923

Reihenhaus

Verkauf: **789.000 €**

Ansprechpartner:
Gemeinschaft Becker-Morazan/Fömpe

53639 Königswinter
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1875	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	174,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	218,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei: Stilvolles Einfamilienhaus von 1875 in Königswinter am Rhein

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Zum Verkauf steht ein stilvolles Einfamilienhaus, das im Jahr 1875 erbaut wurde und durch eine umfassende Sanierung im Jahr 2018 sein historisches Flair bewahrt hat. Laut Auskunft durch einen Sachverständigen besteht dank der Sanierung eine für diese Hauskategorie überdurchschnittliche Effizienzklasse. Der private Verkauf ermöglicht Ihnen den Erwerb dieser einzigartigen Immobilie ohne zusätzliche Provisionen.

Die Immobilie erstreckt sich über großzügige 218 Quadratmeter und befindet sich im Herzen von Königswinter, wodurch sie eine exzellente Lage und ein traumhaftes Ambiente bietet. Das Haus verfügt über eine hochwertige Ausstattung, die den historischen Charme mit modernem Komfort verbindet.

Highlights des Hauses:

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich
- Flur mit elegantem Treppenaufgang
- Wohnzimmer mit gemütlichem Kaminofen
- Die Küche ist modern eingerichtet und mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und bietet direkten Zugang zur Terrasse und Garten
- Anbau mit Gäste-WC (inklusive Duschbad) und Hauswirtschaftsraum

1. Obergeschoss:

- Flur
- Zwei nahezu gleich große Schlafzimmer
- Großzügiges Badezimmer mit Dusche und WC

2. Obergeschoss:

- Flur
- Ausgebautes Dachgeschoss mit schönem Rheinblick
- Geräumiger, loftartiger Raum mit freigelegten Holzbalken, zuletzt als Arbeitszimmer und Wohnzimmer genutzt
- Zusätzliches Badezimmer mit Dusche und WC
- Abstellraum mit Heizung und Zugang zum Dachboden

Terrasse/Garten:

Die Küche führt Sie direkt auf die einladende Terrasse und den ruhigen Hinterhofgarten. Ein separater Raum beherbergt die notwendigen Gartengeräte und Fahrräder. Durch ein abschließbares Tor gelangen Sie vom Garten zu den beiden PkW-Stellplätzen über einen Wirtschaftsweg.

Diese einzigartige Immobilie bietet eine gelungene Verbindung von historischem Charme und modernem Wohnkomfort. Erleben Sie die Geschichte dieses charmanten Stadthauses und genießen Sie zeitgemäßes Wohnen in einem reizvollen Ambiente. Bei Interesse kontaktieren Sie uns gerne für einen individuellen Besichtigungstermin.

Gerne kontaktieren Sie uns unter der E-Mailadresse:

Ausstattung

Gehobene Ausstattung im historischen Ambiente

Die Ausstattung dieses sympathischen Einfamilienhauses ist zweifellos von gehobener Qualität. Während der Sanierung wurde besonderer Wert darauf gelegt, die stilprägenden Elemente des Hauses sorgfältig zu bewahren und dabei gleichzeitig modernen Wohnkomfort zu integrieren.

Die Highlights der Ausstattung umfassen:

1. Originalgetreue Restaurierung:

- Die stilgebenden Elemente wie Bodenbeläge, das Treppenhaus und Fenster wurden liebevoll restauriert oder originalgetreu ersetzt.

- Die aufwändigen Restaurierungsarbeiten geben dem Haus seinen historischen Charakter zurück und schaffen eine einzigartige Atmosphäre.

2. Moderne Sanierungsarbeiten:

- Sanitär- und Elektroarbeiten wurden gemäß dem neuesten Stand der Technik durchgeführt, um zeitgemäßen Wohnkomfort zu gewährleisten.

- Eine effiziente Isolierung sorgt nicht nur für Energieeffizienz, sondern integriert sich nahtlos in das Gesamtbild des Hauses.

3. Liebevolle Details:

- Jedes Detail der Sanierung wurde mit Hingabe betrachtet, um den Charme der Gründerzeit zu bewahren und gleichzeitig den heutigen Standards zu entsprechen.

- Die hochwertige Auswahl von Materialien und Ausstattungselementen unterstreicht den gehobenen Anspruch dieses besonderen Stadthauses.

Erleben Sie den einzigartigen Mix aus historischem Flair und moderner Eleganz. Die liebevoll durchdachte Ausstattung macht dieses Haus zu einem wahren Juwel. Das Haus steht Ihnen je nach Wunsch möbliert, teilmöbliert, oder unmöbliert zum Verkauf. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie selbst, wie gekonnt Tradition und Moderne hier miteinander harmonisieren.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Exzellente Lage im Herzen von Königswinter

Diese Immobilie beeindruckt mit ihrer zentralen Lage und der Nähe zu malerischen Landschaften. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar, während Sie gleichzeitig nur wenige Minuten von der bezaubernden Rheinpromenade und den majestätischen Hängen des Drachenfels entfernt zuhause sind.

Weitere Highlights dieser Lage umfassen:

1. Hervorragende Verkehrsanbindung

Das Haus befindet sich in zentraler Lage von Königswinter. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Autobahn A59 ist in nur 5 Autominuten zu erreichen. Die Stadtbahn (Linie 66) und die Regionalbahn in Richtung Köln und Koblenz sind innerhalb von nur 10 bzw. 15 Gehminuten erreichbar. Dies gewährleistet eine komfortable Anbindung für Pendler und Ausflüge in die Region.

2. Romantische Rheinfähre

Die Rheinfähre Königswinter-Mehlem liegt nur 5 Gehminuten entfernt und bietet eine pittoreske Möglichkeit, den Rhein mit dem Auto, Fahrrad oder zu Fuß zu überqueren und die Umgebung auf eine einzigartige Weise zu erkunden.

3. Naturnähe im Siebengebirge

Der Standort direkt am Fuße des Naherholungsgebietes Siebengebirge eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten, Wanderungen und Naturgenuss.

4. Rheinländischer Charme und Weintradition

Die Region zeichnet sich durch ihre Weintradition aus und verströmt den unverkennbaren Charme des Rheinlands. Erleben Sie die idyllische Atmosphäre und die herzliche Gastfreundschaft.

5. Lebendige Einkaufsstraße

Die belebte Einkaufsstraße ist in nur 5 Gehminuten erreichbar und bietet eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten, Bäckereien, Restaurants und Cafés.

6. Romantische Rheinuferpromenade

Die Rheinuferpromenade lädt zu idyllischen Spaziergängen ein und ist in nur 5 Gehminuten erreichbar, perfekt für erholsame Momente am Flussufer.

7. Infrastruktur für alle Lebensphasen

Eine Seniorenresidenz und ein Kindergarten in unmittelbarer Nachbarschaft sorgen für eine vielfältige und familienfreundliche Umgebung.

Diese einzigartige Lage vereint die Annehmlichkeiten des urbanen Lebens mit der natürlichen Schönheit der Umgebung. Das sorgt für Lebensqualität in ihrer besten Form – vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Standort begeistern.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	179,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Vorderseite, von Hauptstr.



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Tür zum Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kamin, Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Spülmaschine



Essbereich in der Küche

Exposé - Galerie



Essbereich in der Küche



Badezimmer, Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Waschraum, Erdgeschoss



Garten

Exposé - Galerie



Rückseite, Garten



Hintereingang und Lagerraum

Exposé - Galerie



Lagerraum



Garten, Sicht aus der Küche

Exposé - Galerie



Flur, 1. Etage



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Flur, 1. Etage



1. Schlafzimmer, 1. Etage

Exposé - Galerie



1. Schlafzimmer, 1. Etage



1. Schlafzimmer, 1. Etage

Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer, 1. Etage

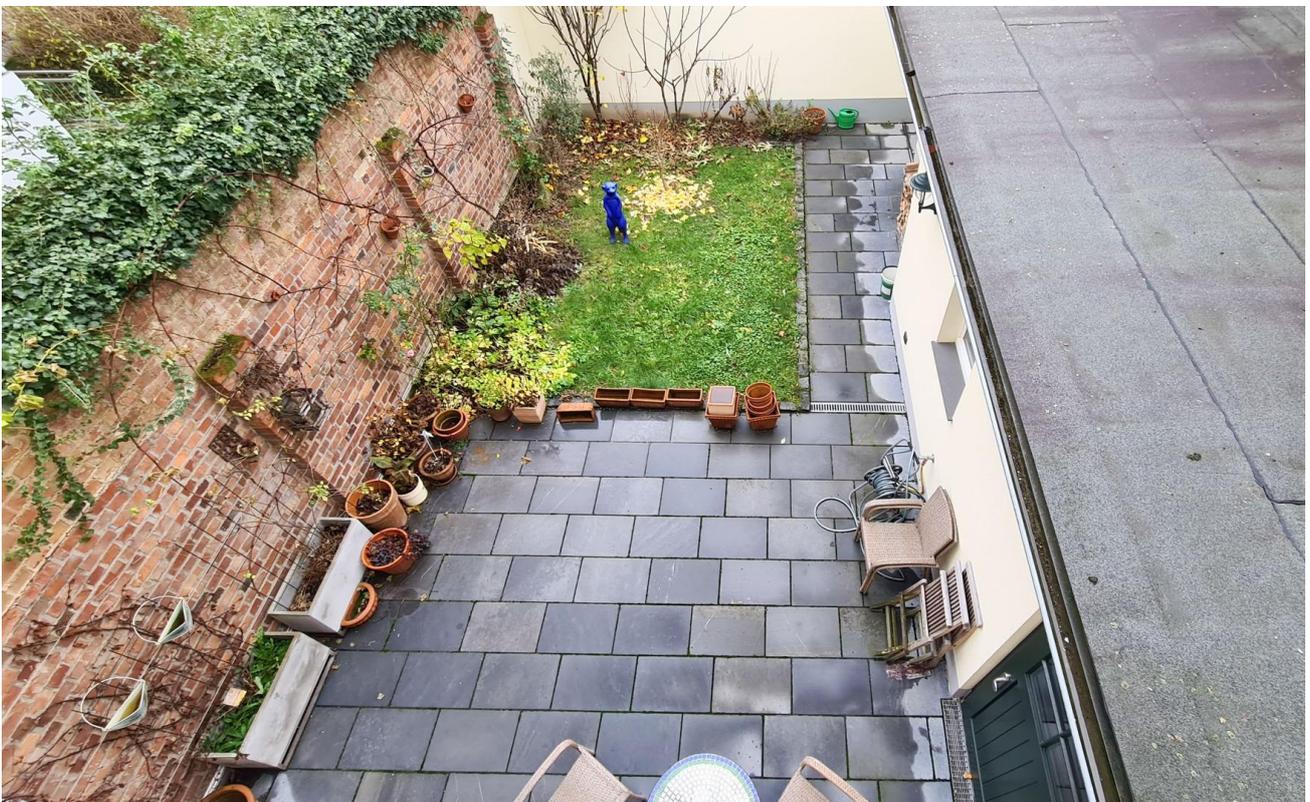


2. Schlafzimmer, 1. Etage

Exposé - Galerie



Badezimmer, 1. Etage



Garten von 1. Etage

Exposé - Galerie



Flur, 2. Etage



Arbeitszimmer, 2. Etage

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer, 2. Etage

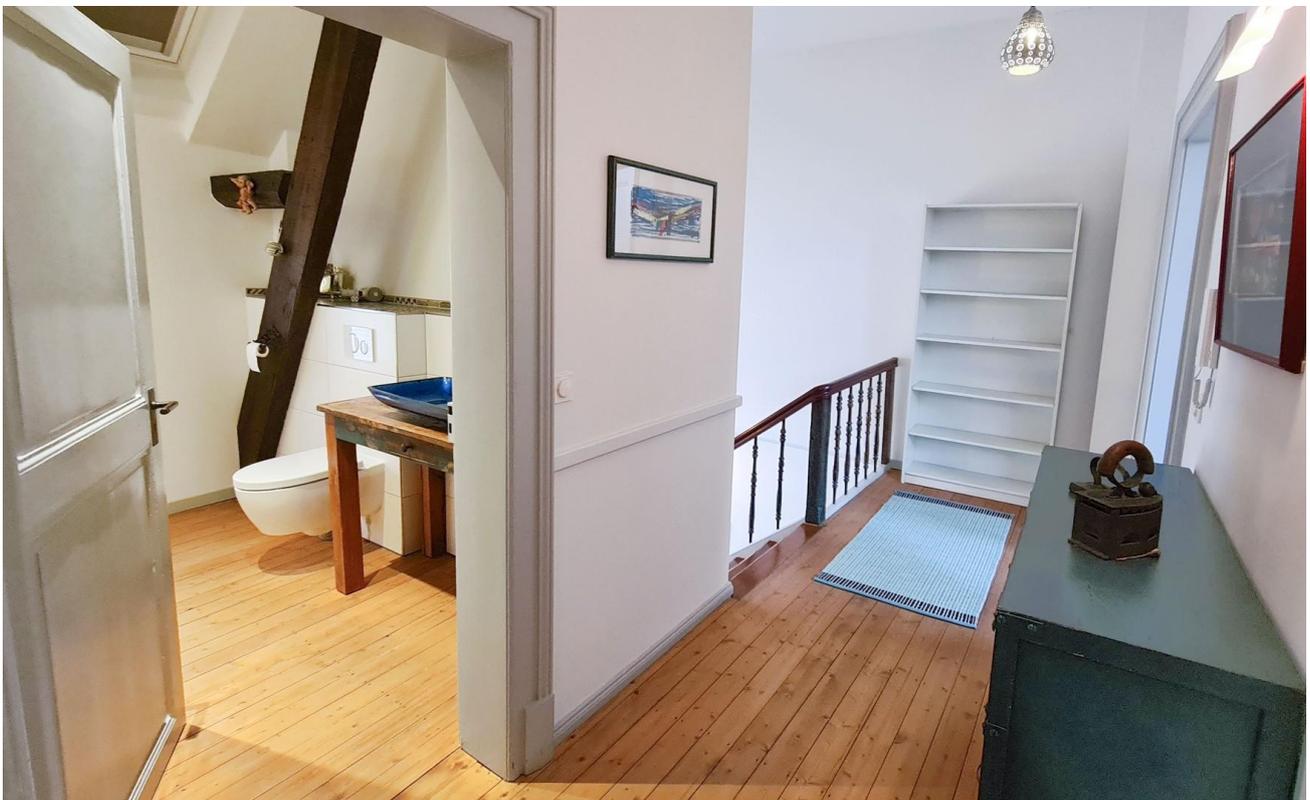


Arbeitszimmer, 2. Etage

Exposé - Galerie



Aussicht auf Rhein, 2. Etage



Flur, 2. Etage

Exposé - Galerie



Badezimmer, 2. Etage



Waschbecken, Bad, 2. Etage

Exposé - Galerie



Badezimmer, 2. Etage



Badezimmer, 2. Etage

Exposé - Galerie



Badezimmer, 2. Etage



Vorderseite, von Hauptstr.

Exposé - Galerie



Denkmalschutz



Fensterläden, Vorderseite

Exposé - Galerie



2 Privatparkplätze, Rückseite