

# Exposé

## Einfamilienhaus in Königswinter

### Königswinter Vinxel - traumhafte Ortsrandlage



Objekt-Nr. **OM-287139**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **825.000 €**

53639 Königswinter  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.250,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Etagen	2	Garagen	1
Zimmer	8,00	Carports	1
Wohnfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das gut geschnittene Einfamilienhaus befindet sich auf einem 1.250 m<sup>2</sup> großen Gartengrundstück in ruhiger und beehrter Lage von Vinxel. Das großzügige und gut durchdachte Raumangebot, der im Jahre 1968 in Massivbauweise errichteten und fast vollunterkellerte Immobilie, bietet viel Platz auf einer Wohnfläche von 220 m<sup>2</sup>.

Ein großzügiger Eingangsbereich führt im Erdgeschoss zur Küche, Wohn- und Esszimmer mit anschließenden Bibliotheksbereich sowie zu zwei weiteren Räumen, einem Badezimmer und einem Gäste WC. Im ausgebauten Dachgeschoß sind drei weitere Räume, die viele Alternativen zur weiteren Gestaltung und Verwendung bieten sowie ein Badezimmer.

Mit einer großzügigen Terrasse, mit elektrisch ausfahrbarer Markise, nach Osten ausgerichtet sowie einer weiteren Terrasse mit einer Südwest-Ausrichtung bieten sich mehrere Zugänge zum Garten.

Im Keller können sechs Räume für Lagerung und Freizeitgestaltung genutzt werden. Zwei weitere Räume sind durch eine Ölheizung, ca. 10 Jahre alt, und Öltank belegt. Über eine Außentreppe gelangt man vom Keller in den Garten.

Zu dem Haus gehören eine Garage und ein Carport. Vor der Garage und dem Haus befinden sich noch weitere Stellflächen.

Das Haus befindet sich in einem guten Zustand und fast alle Fenster und die Haustüre sind in den letzten 10 Jahren kontinuierlich erneuert worden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Kontaktaufnahme bitte nur bei entsprechender Finanzierungszusage. Kontaktaufnahme durch Makler o.ä. ist nicht erwünscht.

## Lage

Vinxel gehört zur Gemeinde Stieldorf und grenzt an die Ortschaften Stieldorf (östlich) und Oelinghofen (südöstlich). Im Norden grenzt Vinxel an Ungarten und Niederholtdorf, beide zu Bonn. Mit den Buslinien 537 (Bonn – Oberpleis) und 541 (Oberpleis – Königswinter) kann man Vinxel gut erreichen.

Im Dorf gibt es einen Bäcker sowie eine Kita. Im Nachbarort Stieldorf, ca. 1 km entfernt, gibt es einen EDEK-Markt, Bäcker, Post, Bank und weitere Einzelhändler sowie eine Grundschule.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Galerie



Eingang



Garage

# Exposé - Galerie



Eingang



Küche



Esszimmer\_1

# Exposé - Galerie



Esszimmer\_2



Esszimmer\_3

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kleiner Flus

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Schlafzimmer\_1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer\_2



Badezimmer



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Teppenhaus



DG Flus

# Exposé - Galerie



DG Zimmer 3\_a



DG Zimmer 3\_b

# Exposé - Galerie



DG Zimmer 3\_c



DG Zimmer 1\_a

# Exposé - Galerie



DG Zimmer 1\_b



DG Zimmer 2\_a

# Exposé - Galerie



DG Zimmer 2\_b



DG BAd 1\_a

# Exposé - Galerie



DG Bad 1\_b



Keller Flur 1

# Exposé - Galerie



Keller Flur 2



Keller Raum 1\_1

# Exposé - Galerie



Keller Raum 1\_2



Keller Raum 2\_1

# Exposé - Galerie



Keller Raum 2\_2



Keller Raum 2\_3

# Exposé - Galerie



Keller Raum 3\_1

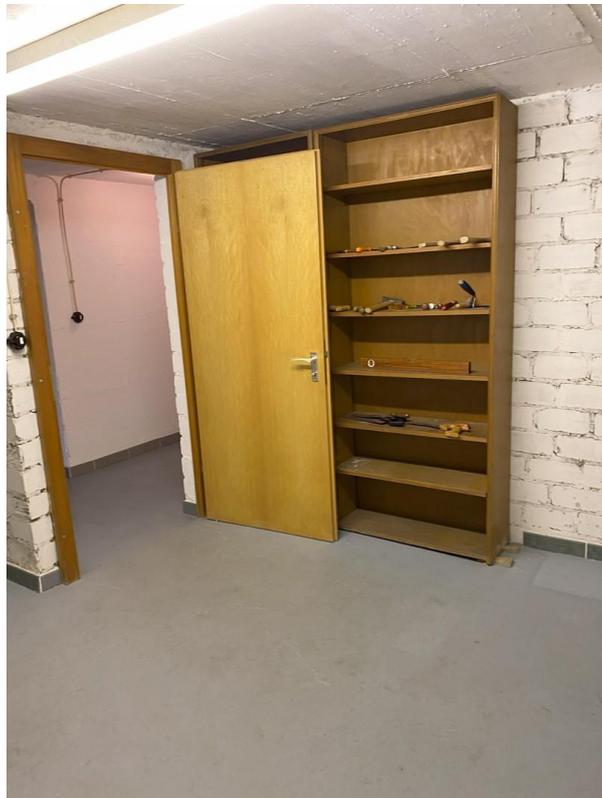


Keller Raum 4\_1

# Exposé - Galerie



Keller Raum 4\_2



Keller Raum 4\_3

# Exposé - Galerie



Keller Raum 5

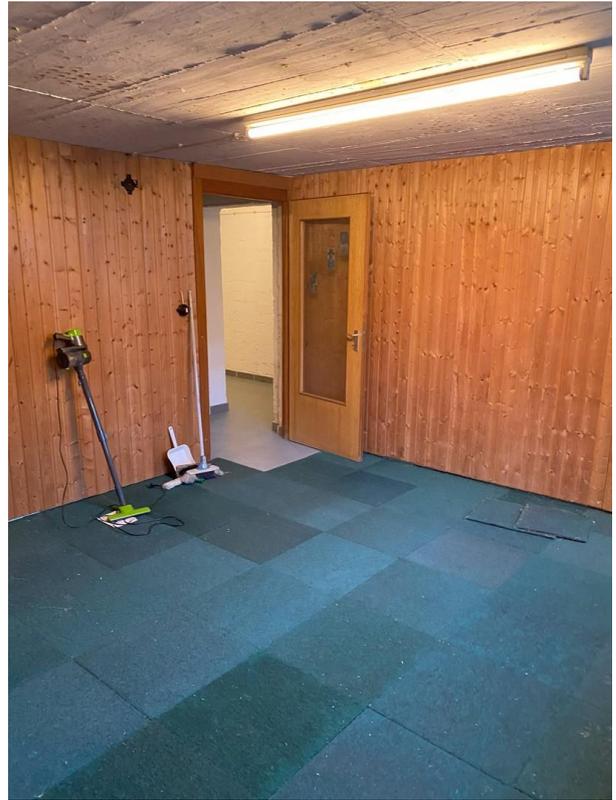


Keller Raum 6\_1

# Exposé - Galerie



Keller Raum 6\_2



Keller Raum 6\_2



Garten 2

# Exposé - Galerie



Garten 5



Garten 4

# Exposé - Galerie



Garten 3

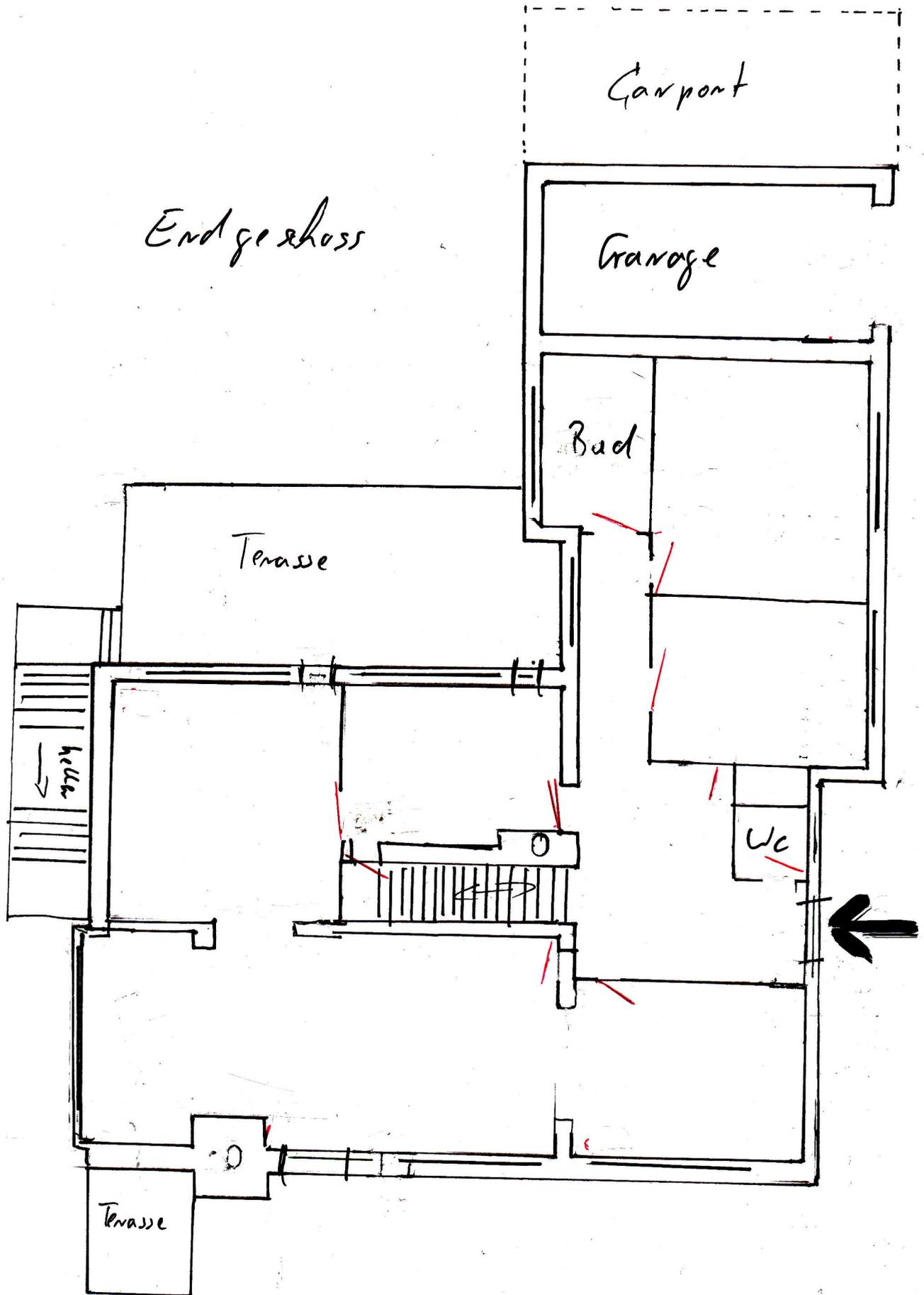


Garten 6

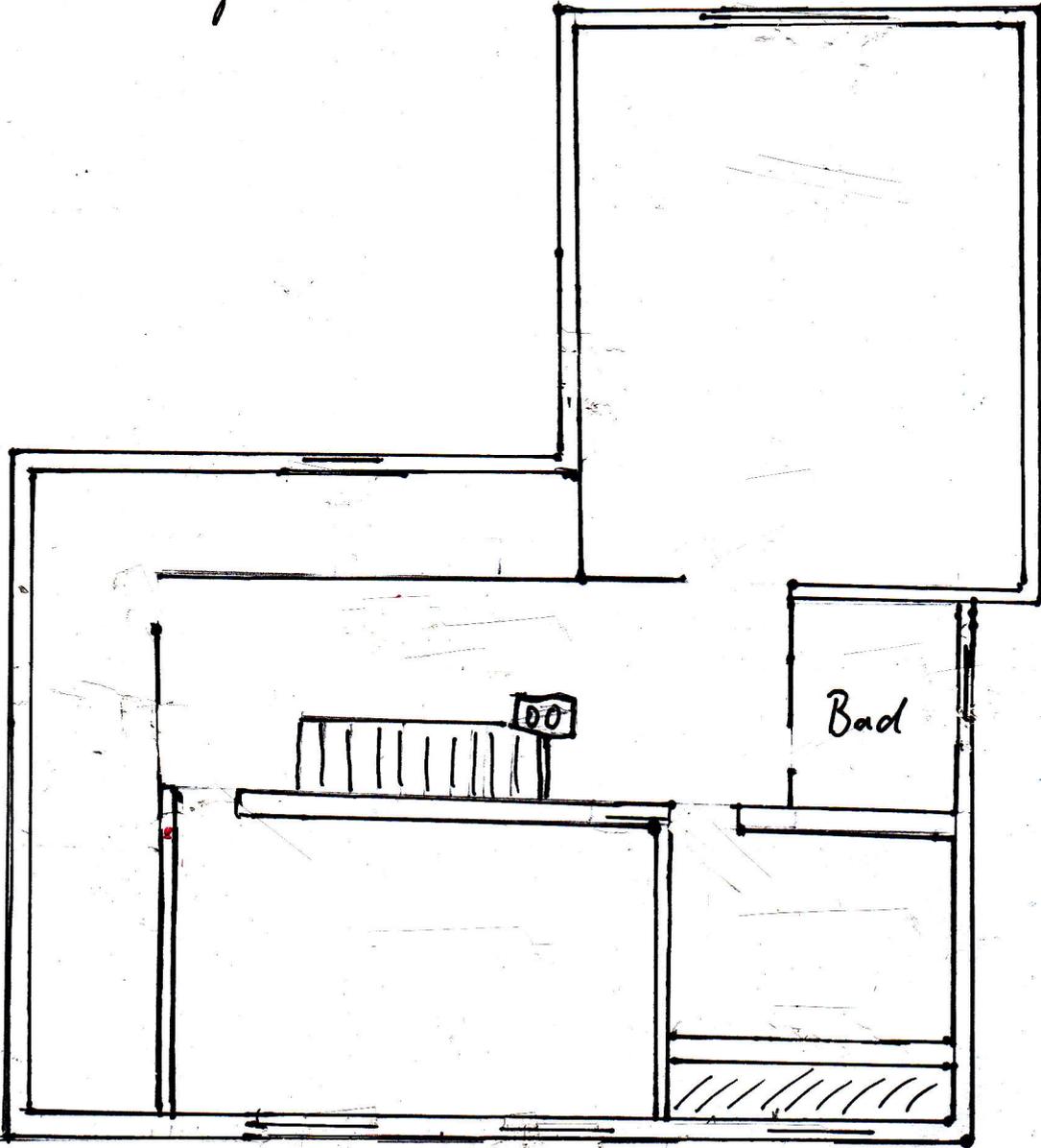
# Exposé - Anhänge

1. Grundriss Erdgeschoss
2. Grundriss Obergeschoss
3. Grundriss Keller

Maßstab ca. 1:100



Obergeschoss



# Keller

