

# Exposé

## Einfamilienhaus in Königswinter

**Exklusiver Bungalow/Familienhaus in Königswinter:  
traumhafte Aussicht und Sonnenuntergänge inklusive**



Objekt-Nr. OM-368118

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **635.000 €**

Ansprechpartner:  
S. RÜth  
Mobil: 0163 2598853

53639 Königswinter  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahmedatum	31.05.2026
Grundstücksfläche	1.048,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	193,94 m²	Garagen	2
Nutzfläche	110,38 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das hier angebotene Objekt ist in dieser Lage unvergleichlich. Der Instandhaltungs- und allgemeine Pflegezustand sind außergewöhnlich gut und so wirklich selten zu finden!

Aufgrund gesetzlicher Ausnahmeregelung (Eigentümer über 80 Jahre alt) wurde im Januar 2025 eine komplett neue Gasbrennwertanlage eingebaut. Ein Heizungsaustausch ist aber auch für die neuen Eigentümer nach aktueller Gesetzeslage nicht erforderlich, solange die Anlage betriebsfähig/reparabel ist.

Wenn dennoch mit dem Kauf direkt energetisch saniert werden soll, so ist das Objekt mit niedrigen Investitionen zukunftsicher im Hinblick auf erneuerbare Energien. Dank bereits vorhandener einzelraumgesteuerter Fußbodenheizung im ganzen Haus und unverschatteter Sonnenlage, wäre der Einbau einer Wärmepumpe und/oder Solarenergie kostengünstig und staatlich gefördert möglich.

Der vollunterkellerte und massiv gebaute Walmdachbungalow wurde von den aktuellen Eigentümern selber erbaut und bis heute mit großer Freude bewohnt. Alle Räume, inklusive Keller, sind in Wohnraumqualität ausgebaut und sowohl das Haus als auch die Gartenanlage kontinuierlich und bestens begehalten.

2005 wurde ein Wintergarten angebaut und sowohl die Kellerdecke als auch die oberste Geschossdecke gedämmt.

Das Haus präsentiert sich mit großzügiger, offen angelegter Wohnfläche auf einem angenehm großen Sonnengrundstück mit Südwestausrichtung, welches an das Königswinterer Naturschutzgebiet „Eudenberg“ grenzt. Genießen Sie den unverbaubaren Ausblick über das Siebengebirge und fantastischen Sonnenuntergängen im Wintergarten.

Der Grundriss des Hauses ist durchdacht und zeitlos, mit klaren Linien und einer für das Baujahr unüblich offenen Raumaufteilung in Wohn- und Essbereich. Dies wird zusätzlich durch die mit 2,65 m überhohen Decken mit Stuckleisten im gesamten Erdgeschoss unterstrichen.

Der in allen Wohnräumen, außer den Schlafräumen und Badezimmern eingebrachte massive, helle Marmorboden verleiht den Räumen wertige Exklusivität. Wem der Marmor nicht zusagt, der kann auch ohne Probleme ein Echtholzparkett vollflächig auf dem Marmorboden verkleben, wodurch die Fußbodenheizung in keiner Weise beeinträchtigt wird.

Hervorzuheben sind der im Wohnzimmer in der tieferliegenden TV-Ecke gelegene offene Kamin (derzeit ist ein maßangepasster Elektrokamineinsatz mit schöner Beleuchtung und zusätzlicher Heizfunktion verbaut), der vollbeheizte Wintergarten mit Kamin und automatisch gesteuerten Lammellenjalousien, sowie die sehr geräumige Außenterrasse mit integriertem Gasgrillkamin.

Des Weiteren gibt es auch eine große Sauna im Keller für bis zu sechs Personen mit zugehöriger geräumiger Doppeldusche.

Die Doppelgarage bietet ohne weiteres Platz für zwei große Fahrzeuge und Zubehör und ist mit einem Hörmann-Garagentorantrieb sowie Warm- und Kaltwasseranschluss ausgestattet.

Der Garten ist wirklich extraordinär schön, von vielen Passanten als der schönste Garten Eudenbachs angesehen, und trotzdem pflegeleicht angelegt. Größere Rasenflächen wechseln sich mit dichtbewachsenen prachtvoll blühenden Teppichphlox-Beeten (kaum Unkrautjäten erforderlich!), Hortensien und Staudenbepflanzungen ab. Dazwischen solitär altgewachsene Zwergkiefern, größere Thujas, Eiben und Ahornkugelbäume. Tolle Rosen ranken an der Terrasse und die Hochbeete, sowie Bodenbeete laden zu Eigenversorgung in Bio-Qualität ein.

## Ausstattung

- 6 Zimmer (1 Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Büro, Wohnzimmer, Esszimmer)
- Küchenraum
- Windfang/Diele mit Garderobe

- 2 Bäder (1 Duschbad / 1 Bad mit Wanne und separater Dusche)
- Gäste WC
- Wintergarten mit automatischer Jalousiesteuerung/Sonnensensor
- Multifunktionsraum: Sauna für bis zu 6 Personen, kleiner Sportbereich, sehr große Doppeldusche, integrierte Waschküche
- Hobbyraum mit großer Grundfläche und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- 2 Abstell-/Vorratsräume, 1x kleine Abstellkammer unter der Treppe
- Heiz-/Werkraum mit neuer Gasbrennwerttherme von Januar 2025(!)
- 20 m<sup>2</sup> große, überdachte Sonnenterrasse mit integriertem Gasgrillplatz
- Marmorboden in allen Wohnräumen, Küche, Wintergarten und Treppen
- Teppichboden in Schlafräumen und Büro
- helle Feinsteinzeug-Fliesen 30 x 60 cm im Nutzflächenbereich des Kellers
- Schwarze Alufenster mit Zweifachverglasung
- elektrische Rollläden an allen Fenstern mit automatischer Sonnen- und Zeitsteuerung
- Fußbodenheizung im kompletten Haus mit Einzelraumsteuerung
- Dämmung von Keller- und oberster Geschoßdecke in 2005 nach damals geltendem KfW-Standard
- großzügige Doppelgarage mit elektrischem, funkgesteuertem Schwenktor (Hörmann-Antrieb) mit Kalt-/Warmwasser- und Stromanschluss
- 1 weiterer KFZ-Stellplatz
- großer Schuppen hinter Garage und zusätzliches kleines Häuschen für Gartengeräte
- vollgepflasterte Garagenzufahrt und Innenhof
- Gemüsegarten mit zwei Hochbeeten
- hintere Gartenfläche eingezäunt

#### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Gäste-WC, Kamin

## **Sonstiges**

Kontaktaufnahme gerne per Mail im Portal, Whatsapp oder Telefon.

Aufgrund der außergewöhnlich guten Bausubstanz verkaufen wir das Objekt ohne Makler. Begehung mit Sachverständigem ist bei Kaufinteresse selbstverständlich möglich.

Es liegen alle Bauplanungs- und Baugenehmigungsunterlagen, Materialbelege etc. zu Neubau 1977 und Anbau Wintergarten/nachträglichen Dämmarbeiten in 2005 zur Einsicht vor.

Ein ausführliches Exposé erhalten Sie gerne auf persönliche Anfrage.

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in Eudenbach, einem attraktiven Stadtteil von Königswinter, der für seine ruhige und familienfreundliche Lage bekannt ist. In der unmittelbaren Umgebung gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, die für eine gute Infrastruktur sorgen.

Alle Einkäufe des täglichen Bedarfs erledigen Sie im benachbarten Oberpleis, dass nur wenige Autominuten von Ihnen entfernt liegt. Oberpleis verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs. Ärzte, Apotheken, Einzelhandelsgeschäfte, Supermärkte und weiterführende Schulen (Gesamtschule und ein Gymnasium). Weiterhin gibt es in Oberpleis einen Baumarkt, ein Möbelhaus sowie einen Saunapark und ein Freibad.

Verschiedene Vereine in Eudenbach und Oberpleis sorgen für ein lebendiges gesellschaftliches Leben und mit seinen vielen Rad- und Wanderwegen lädt es zu ausgedehnten Ausflügen in die Natur ein. Viel Entspannung und Freiheit für die gesamte Familie.

Von der Bushaltestelle ‚Eudenbach Sportplatz‘, die nur ca. 150 m entfernt liegt, gelangen Sie oder Ihre Kinder auch mit dem Bus nach Oberpleis bzw. Asbach oder auch Bad-Honnef - Ägidienberg.

Wen es weiter hinaus zieht, der kommt dank der guten Autobahnanbindung über die A3 schnell in alle Richtungen, denn innerhalb von 10 Minuten sind Sie sowohl Richtung Köln, als auch Richtung Frankfurt unterwegs. Die nächstgelegenen Städte wie Siegburg, Bonn und Köln erreichen Sie mit dem Auto in etwa 20 bis 45 Minuten.

**Infrastruktur:**

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



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,21 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Vorderansicht



# Exposé - Galerie



Auffahrt



Hauseingang



# Exposé - Galerie



Garderobe



Gäste-WC



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Ess-/Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Virtual Staging  
Renovierungsbeispiel



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer TV-/Kaminecke



Wintergarten mit Kamin



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 (Nähzimmer)



Elternschlafzimmer



# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Virtual Staging  
Renovierungsbeispiel



# Exposé - Galerie



Treppenflur



# Exposé - Galerie



Kellerflur



Büro



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 (Gästezimmer)





# Exposé - Galerie



hinterer Kellerflur

# Exposé - Galerie



Heizungskeller



# Exposé - Galerie



Hobbyraum



Multifunktionsraum



# Exposé - Galerie



Multifunktionsraum



Sauna



# Exposé - Galerie



Doppelgarage



hinterliegender Garten



# Exposé - Galerie



Terrasse - integrierter Grill



Hoch-/Kulturbete

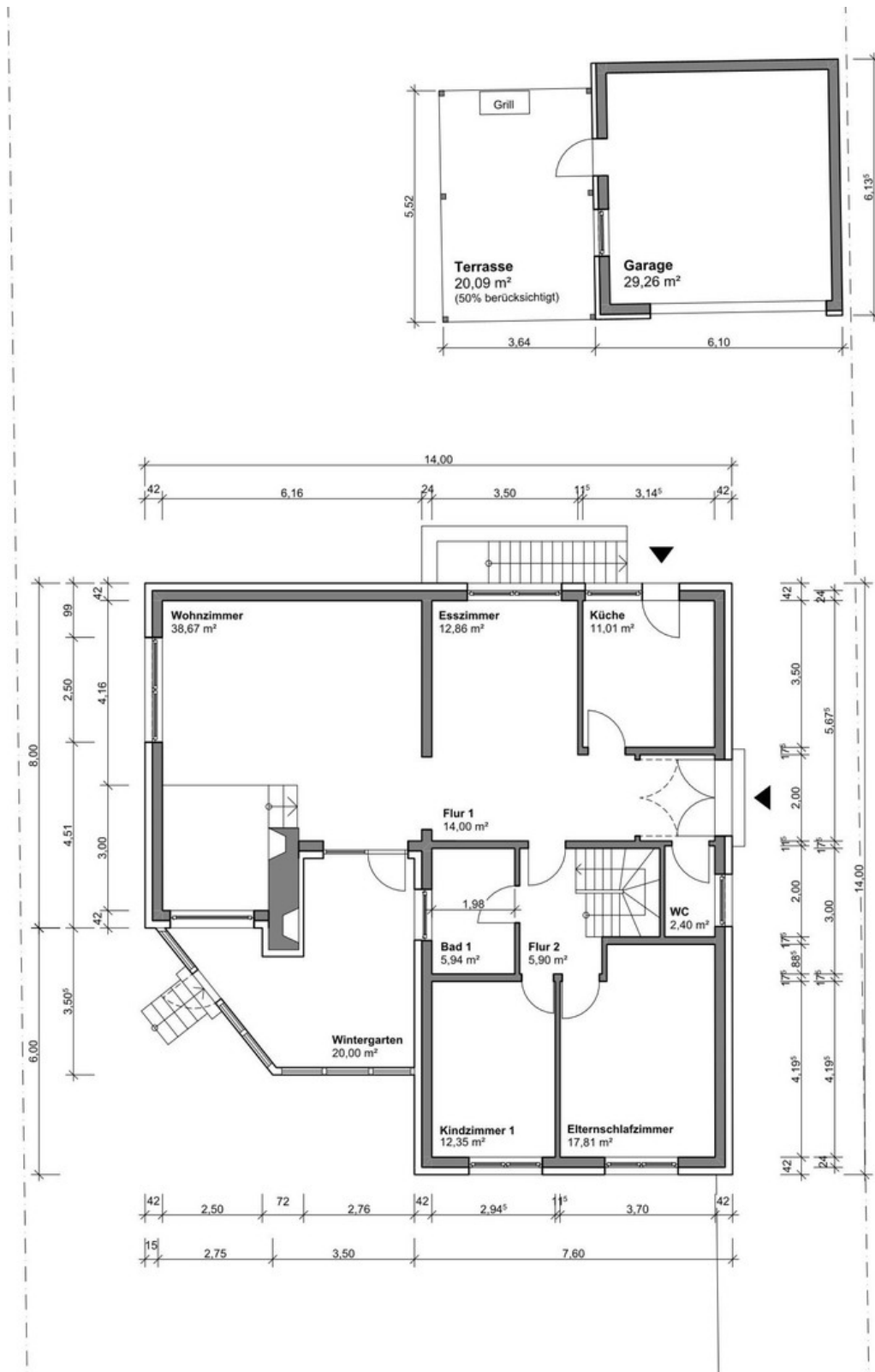


# Exposé - Galerie

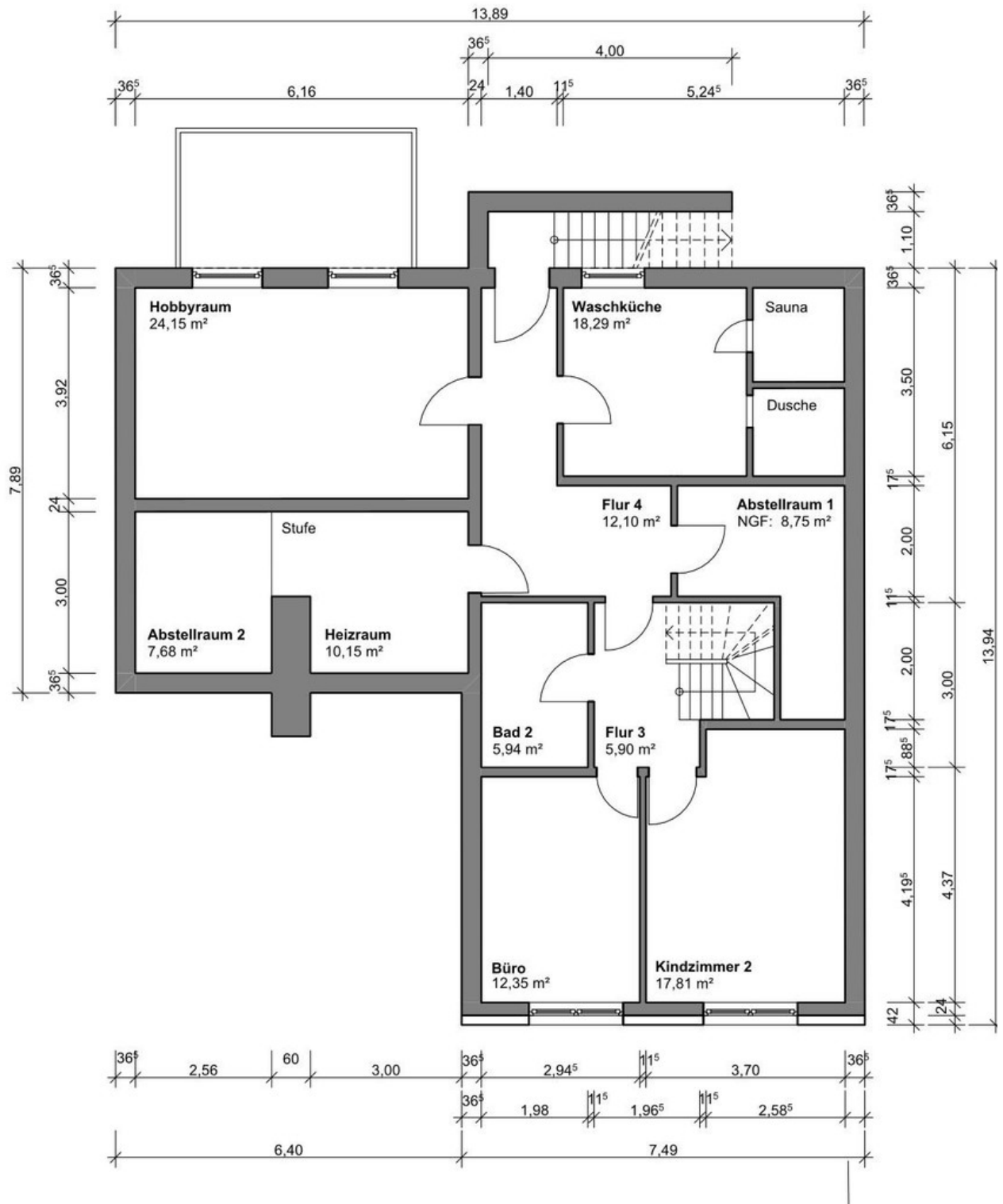


Ansicht hinterliegender Garten

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

