

# Exposé

## Einfamilienhaus in Königswinter-Eudenbach

**Exklusiver Bungalow in Königswinter: Homeoffice, traumhafte Aussicht und Sonnenuntergänge inklusive**



Objekt-Nr. OM-436577

### Einfamilienhaus

Verkauf: **609.000 €**

Ansprechpartner:  
S. Rüth

Schulstrasse 42  
53639 Königswinter-Eudenbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.045,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	183,94 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	110,38 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# 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 Heizungs austausch 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 zukunftssicher 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.

Eine berufliche Homoffice-Tätigkeit bietet sich mit der bestehenden Raumaufteilung bestens an und ein Glasfaseranschluss ist bei Bedarf kurzfristig realisierbar, da die Leitung schon bis an die Grundstücksgrenze gelegt ist.

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 beigelhalten.

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 fantastische Sonnenuntergänge 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 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. Hier kann man sich auch hervorragend ganz privat der Fahrzeugpflege und Wartungsarbeiten an den eigenen Autos/Motorrädern widmen.

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, knapp 30qm groß, mit elektrischem, funkgesteuertem Schwenktor (Hörmann-Antrieb), Kalt-/Warmwasser- und Stromanschluss/Drehstromanschluss
- 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, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Kontaktaufnahme gerne per Mail im Portal oder per Handy 0163-6019437.

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

Unserem Ermessen nach liegen alle Bauunterlagen, Materialbelege etc. zu Neubau 1977 und Anbau Wintergarten/nachträglichen Dämmarbeiten in 2005 vor und können bei Bedarf in Ruhe eingesehen werden.

Ein ausführliches Exposé erhalten Sie gerne auf persönliche Anfrage.

Das Angebot erfolgt freibleibend. Irrtümer und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Alle Informationen wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Eudenbach, einem attraktiven Stadtteil von Königswinter, der für seine ruhige und familienfreundliche Lage bekannt ist und trotzdem sehr gut an die A3 Richtung Köln und Frankfurt angebunden ist.

Direkt in Eudenbach haben wir einen Kindergarten und eine Grundschule mit Ganztagsbetreuung.

In der unmittelbaren Umgebung gibt es Einkaufsmöglichkeiten und weiterführende Schulen, die für eine gute Infrastruktur sorgen.

Alle Einkäufe des täglichen Bedarfs erledigen Sie im benachbarten, auf dem Weg von der A3 gelegenen Oberpleis oder Asbach, das nur wenige Autominuten von Ihnen entfernt liegt. Oberpleis (unter 10 Minuten mit dem Auto) 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.

In Asbach (10 Minuten mit dem Auto) gibt es vielfältige Shoppingmöglichkeiten. Im Vorteil Center, einem großen Einkaufs- und Freizeitzentrum finden Sie Kleidung, Sportartikel, Schuhe, Spielwaren, etc., Kino, Gleit- und Rollschuhbahn und sogar eine große Motorkartbahn. Auch einen Drogeriemarkt, Bäcker, Discounter, Baustoffhändler und mehrere Tankstellen finden Sie in diesem Ort.

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, die nur ca. 100 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, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,21 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wintergarten Sunset



großzügige Sonnenterrasse

# Exposé - Galerie



Garten



Haus 2

# Exposé - Galerie



Eingang



Eingangsbereich



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer 1

# Exposé - Galerie



Esszimmer 2



Durchgang Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Vorschlag Sanierung

# Exposé - Galerie



Kaminecke im Wohnzimmer



Wintergarten mit Kamin

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Kinder-/Ankleidezimmer

# Exposé - Galerie



Duschbad



Vorschlag Sanierung Duschbad

# Exposé - Galerie



Duschbad 2



Vorschlag Sanierung Duschbad 2



Flur zum Keller

# Exposé - Galerie



Kinder-/Gästezimmer



Büro/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Wannenbad 1



Vorschlag Sanierung Wannenbad



Wannenbad 2

# Exposé - Galerie



Vorschlag Sanierung Wannenbad



Flurbereich Keller

# Exposé - Galerie



Vorratsraum



Vorratsraum/Hausanschlussraum



Heizungskeller

# Exposé - Galerie



Hobbyraum/Jugendzimmer



Wasch- und Saunakeller

# Exposé - Galerie



Sauna 1



Sauna 2

# Exposé - Galerie



Haus 3



Garten Vorderseite

# Exposé - Galerie



große Doppelgarage



# Exposé - Galerie



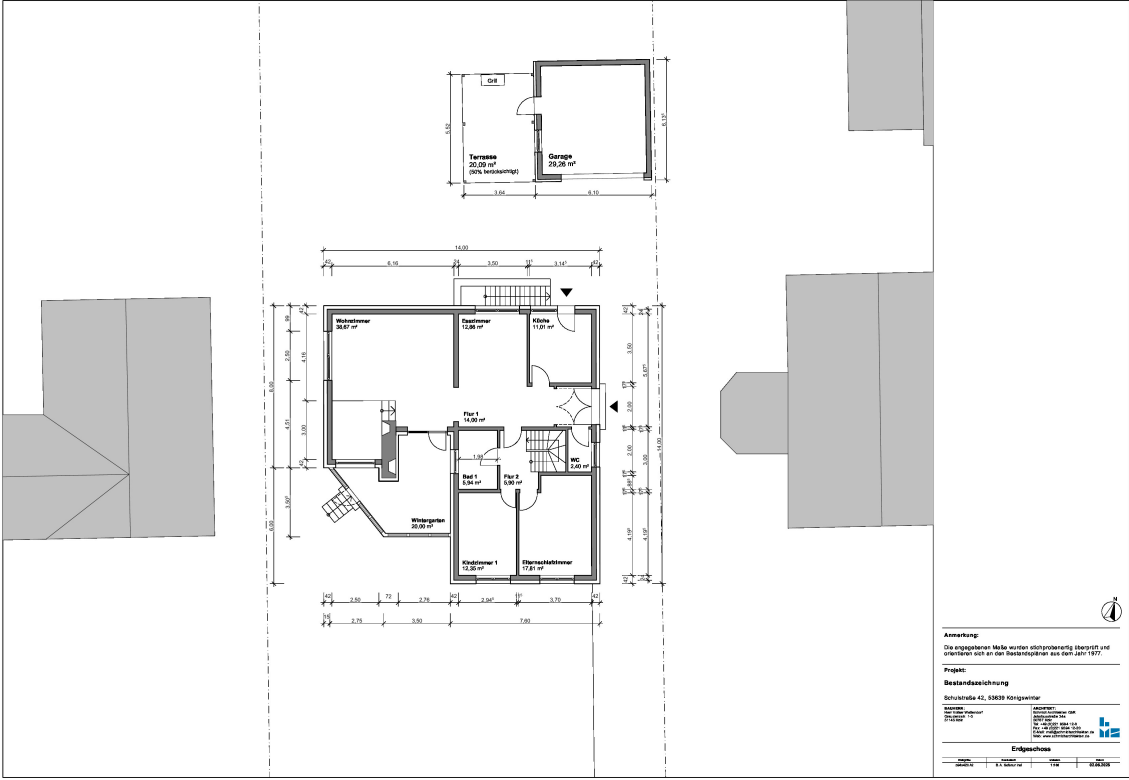
Garten rückseitig

# Exposé - Galerie



Gemüse-/Nutzgarten

# Exposé - Grundrisse



**Anmerkung**  
Die angegebenen Maße werden abgenommen oberhalb und unterhalb mit ein oder zwei Richtungen aus dem Jahr 1977.

**Projekt:**

**Bestandszeichnung**

Schulstraße 42, 53639 Königswinter

**Gezeichnet:** [Name]  
**Gezeichnet:** [Name]  
**Gezeichnet:** [Name]

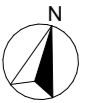
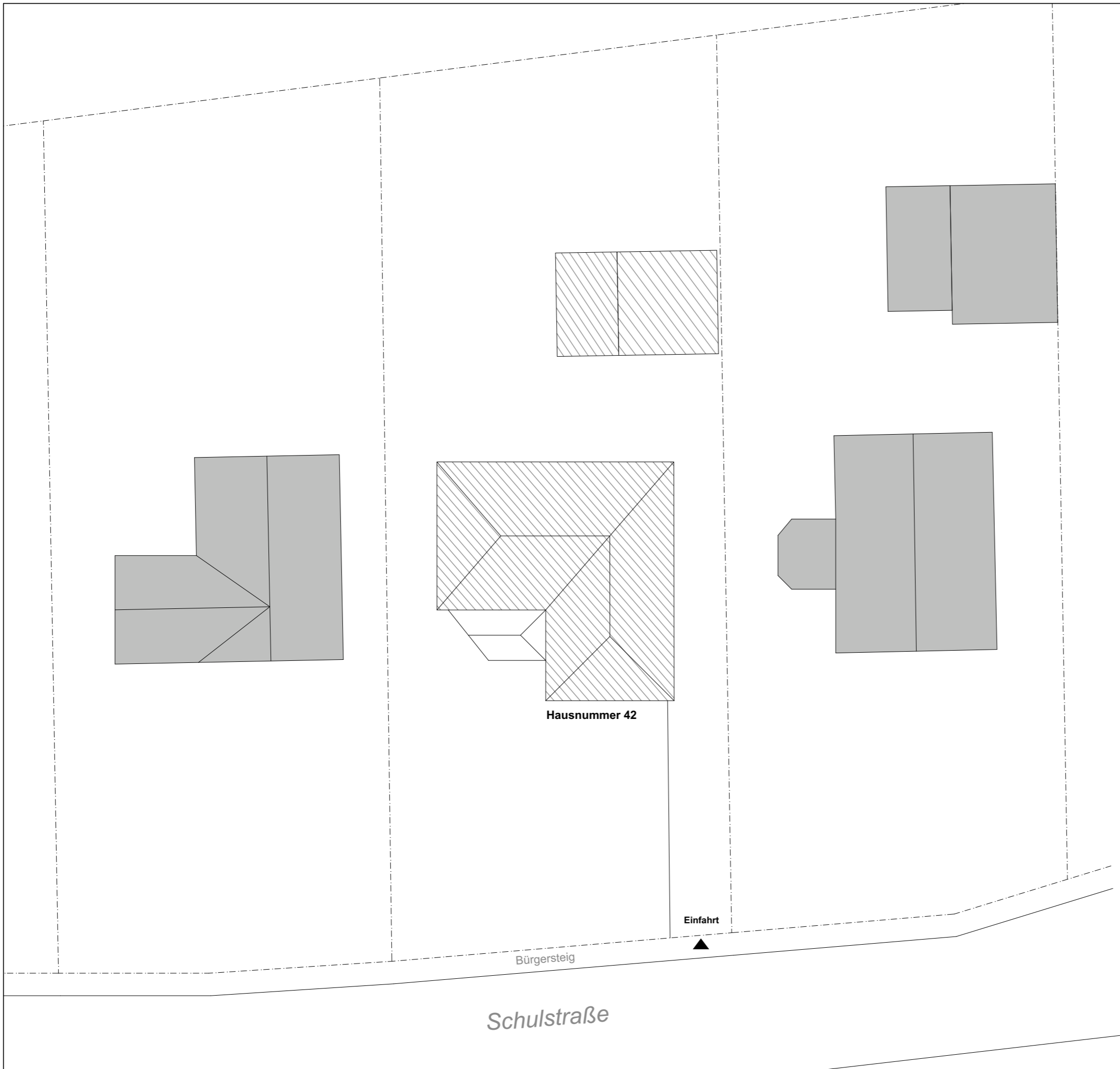
**Endgeschichte**

1:1000 1:1000 1:1000 1:1000



# Exposé - Anhänge

## 1. Lageplan



**Anmerkung:**

Die angegebenen Maße wurden stichprobenartig überprüft und orientieren sich an den Bestandsplänen aus dem Jahr 1977.

**Projekt:**

**Bestandszeichnung**

Schulstraße 42, 53639 Königswinter

**BAUHERR:**  
Herr Volker Wallendorf  
Graudenstr. 1-3  
51145 Köln

**ARCHITEKT:**  
Schmidt Architekten GbR  
Jakobusstraße 34a  
50767 Köln  
Tel: +49 (0)221 9594 12-0  
Fax: +49 (0)221 9594 12-20  
E-Mail: mail@schmidtarchitekten.de  
Web: www.schmidtarchitekten.de



**Lageplan**

Blattgröße	Bearbeiterin	Maßstab	Datum
420x297 A3	B. A. Sefanur Inal	1:250	02.06.2025