



Haus in Königswinter kaufen  
**Einfamilienidyll in einer der malerischsten Gegenden unserer Region**



Wohnfläche

**149 m<sup>2</sup>**



Zimmer

**6**



Grundstücksfläche

**931 m<sup>2</sup>**



Kaufpreis

**599.000 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis 599.000 €

Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.)

### Ausstattung

Bad Dusche, Wanne, Fenster

Heizung Gas

Gartennutzung Ja

Bodenbeläge Fliesen

Bauweise Massiv

Dachform Satteldach

### Flächen

Wohnfläche 149 m<sup>2</sup>

Nutzfläche	251 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	931 m <sup>2</sup>
Fläche Balkon/Terrasse	40
Anzahl Zimmer	6.0
Anzahl Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1954
Zustand	Gepflegt

### Sonstiges

Objektnummer	153063NW
Objekt-ID	FIO-10518113790
Anbieter-ID	152700
Objekttyp	Einfamilienhaus

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Inmitten der malerischen Landschaft von Königswinter, in einer der begehrtesten Wohnlagen der Region, erwartet Sie dieses charmante Einfamilienhaus auf einem großzügigen, 931 m<sup>2</sup> großen Grundstück – mit direktem Zugang zum angrenzenden Wald. Hier genießen Sie Ruhe, Natur und Privatsphäre in perfekter Harmonie.

Das massiv gebaute Haus wurde ca. 1954 errichtet und überzeugt durch seinen zeitlosen Charakter und eine durchdachte Raumaufteilung. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiges, L-förmiges Wohnzimmer mit viel Tageslicht – ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden. Die geräumige Küche bietet genügend Platz für kulinarische Kreativität und geselliges Beisammensein.

Über eine schöne, gewendelte Massivholztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Dort erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Elternschlafzimmer sowie ein angrenzendes Kinderzimmer. Das helle Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne wurde zuletzt in den 1990er Jahren modernisiert und bietet weiterhin Komfort und Funktionalität.

Ein besonderes Highlight ist der Anbau, der über ein Durchgangszimmer erreichbar ist: Hier befindet sich ein weiteres Kinderzimmer mit freiliegenden Holzbalken – ein architektonischer Blickfang, der für eine besondere Atmosphäre sorgt.

Das ausgebaute Dachgeschoss rundet dieses attraktive Angebot ab: Ein großzügiges Loft mit atemberaubendem Blick auf den Ölberg bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob als Homeoffice, Atelier, Jugendbereich oder zweites Wohnzimmer. Ein weiteres Schlafzimmer ergänzt diese Etage und schafft zusätzlichen Raum für individuelle Wohnideen.

Fazit: Dieses Einfamilienhaus vereint eine naturnahe Lage mit charmanter Architektur- ideal für Familien u. Naturliebhaber

## Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Riesiges Grundstück

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint stilvolle Architektur mit einzigartiger Wohnqualität in bester Lage von Königswinter mit direktem Zugang zum Wald und traumhaftem Blick auf den Ölberg.

Ein Highlight des Hauses ist das lichtdurchflutete Loft im Dachgeschoss, das mit seiner offenen Gestaltung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ideal zum Wohnen, Arbeiten oder als kreativer Rückzugsort.

Der weitläufige Garten grenzt unmittelbar an den Wald und schafft eine grüne Oase der Ruhe und Entspannung – perfekt für Naturliebhaber, Familien oder alle, die Privatsphäre schätzen. Darüber hinaus bietet der Garten einen wunderschönen Gartenteich mit Fischen und drei Gartenhäuschen für genügend Gerätschaften, um den Garten in Schuss zu halten.

Ein weiteres Highlight ist die naheliegende Rheinpromenade und die Innenstadt, die ebenfalls zur Erholung einladen und in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Ein Carport bietet zusätzlich praktischen Schutz für Ihr Fahrzeug und rundet das durchdachte Gesamtbild dieses charmanten Hauses ab.

### sonstige Angaben

Die Provision in Höhe von 3,57% auf den Kaufpreis inkl. gesetzlicher MwSt. ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig und vom Käufer an die LBS Immobilien GmbH zu zahlen. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf Basis des Immobilien-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Zusendung eines Exposés ist nur unter Angabe der vollständigen Adresse und Tel.-Nr. möglich.

Die angegebenen Informationen sowie jegliche Objektunterlagen sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Eigentümerangaben. Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Zwischenvermarktung bleibt vorbehalten. Wir behalten uns vor, bei Weitergabe unseres Exposés an Dritte Provisions- bzw. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.

VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel: 0251/973233-997, eMail: info@lbsi-nordwest.de GF: Martin Englert, Volker Goldbeck 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

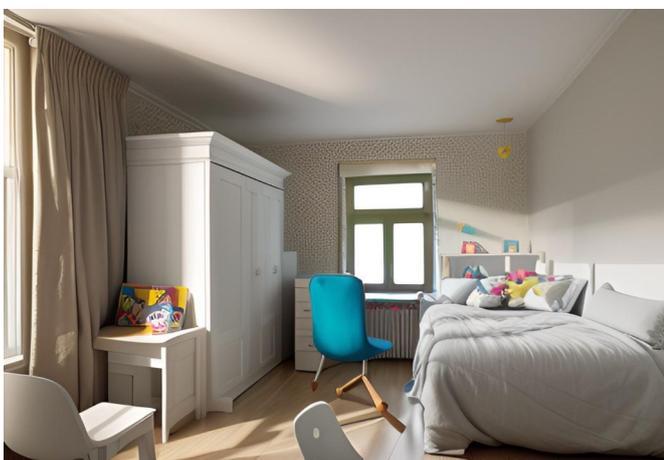
### Objektbilder



Außenansicht



Wohnzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Elternschlafzimmer



Badezimmer



Loft mit eigenem Schlafzimmer



Loft mit Arbeitsbereich



Blick auf den Ölberg



Blick vom Garten



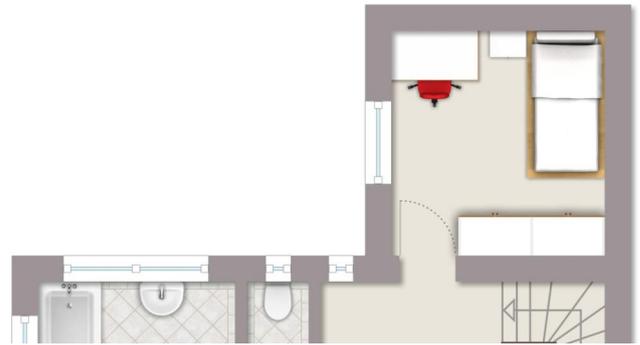
Luft



Luft



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

## Energiepass

Gültig bis	06.05.2035
Endenergiebedarf	368,56
Jahrgang	2014
Primär Energieträger	Gas
Wertklasse	H
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1954
Ausstellungsdatum	07.05.2025
Gebäudeart	Wohngebäude

## Beschreibung Lage



Diese Immobilie befindet sich im idyllischen Stadtteil Oberdollendorf von Königswinter, eingebettet in eine reizvolle Landschaft zwischen Rhein und Siebengebirge. Diese Lage bietet eine harmonische Verbindung von naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur. ?

Das Wohnumfeld zeichnet sich durch seine Nähe zum Wald aus, der direkt an das Grundstück angrenzt und somit ideale Bedingungen für Spaziergänge, Wanderungen und Erholung in der Natur bietet. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel in kurzer Entfernung erreichbar, was den Alltag angenehm gestaltet. Einen Sonntagsspaziergang an der Rheinpromenade ist bei gutem Wetter ein Muss. Genießen Sie die malerische Landschaft, mit einem erfrischendem Eis und lassen Sie die Seele, bei dem Blick auf den Rhein baumeln.

Ein besonderes Highlight der Lage ist der beeindruckende Blick auf den Ölberg, der höchste Gipfel des Siebengebirges. Dieser

Ausblick verleiht dem Wohnort eine besondere Atmosphäre und unterstreicht den hohen Freizeitwert der Umgebung.

Das Haus selbst liegt an einer gut ausgebauten Straße und bietet somit eine gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Die Nähe zu kulturellen Einrichtungen wie dem Haus Schlesien und dem Kloster Heisterbach bereichert das kulturelle Leben und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. ? ?

Insgesamt bietet die Lage Königswinter-Oberdollendorf eine perfekte Kombination aus naturnaher Ruhe, kultureller Vielfalt und guter Erreichbarkeit – ein idealer Ort für anspruchsvolles Wohnen.

Ihr Ansprechpartner

**Gordon Rädels**

Immobilienberater

Telefon: 02291 92350