Königswinter / Döttscheid

Ideal für Singles oder Paare! Charmantes Haus mit großzügigem Garten

Objektnummer: UC750

www.von-poll.com

MIETPREIS: 1.100 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 91 m² • **ZIMMER:** 3 • **GRUNDSTÜCK:** 1.698 m²

Objektnummer: UC750 - 53639 Königswinter / Döttscheid

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: UC750 - 53639 Königswinter / Döttscheid

Auf einen Blick

Objektnummer	UC750
Wohnfläche	ca. 91 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1934
Stellplatz	1 x Garage

Mietpreis	1.100 EUR
Nebenkosten	205 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: UC750 - 53639 Königswinter / Döttscheid

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	27.04.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	334.35 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1934

Objektnummer: UC750 - 53639 Königswinter / Döttscheid

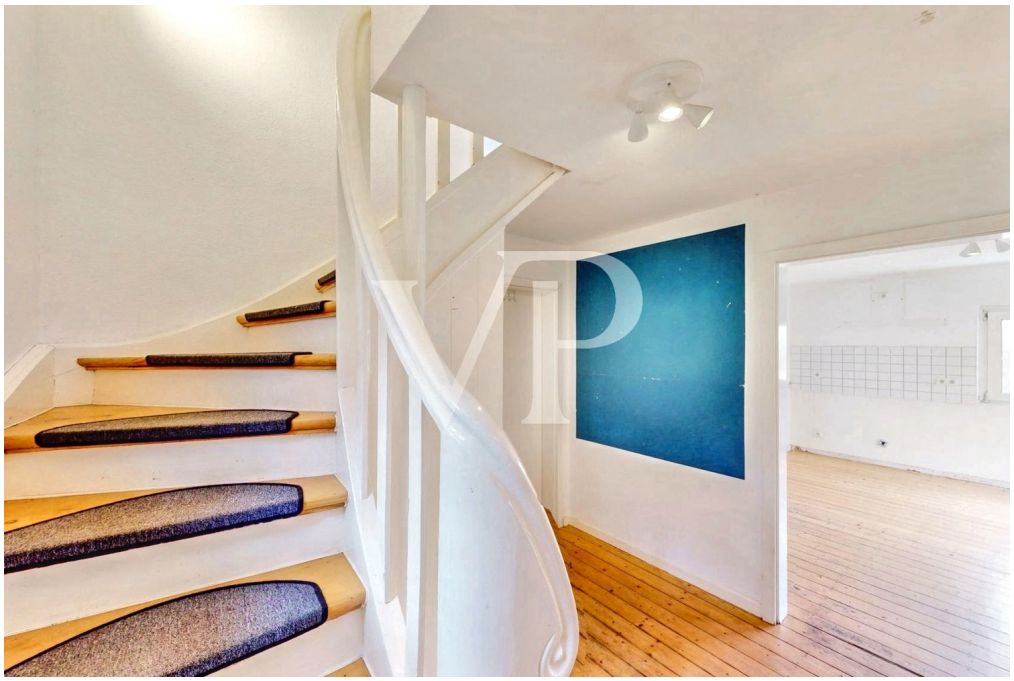
Die Immobilie

Objektnummer: UC750 - 53639 Königswinter / Döttscheid

Die Immobilie

Objektnummer: UC750 - 53639 Königswinter / Döttscheid

Die Immobilie



Objektnummer: UC750 - 53639 Königswinter / Döttscheid

Die Immobilie

Objektnummer: UC750 - 53639 Königswinter / Döttscheid

Die Immobilie

Objektnummer: UC750 - 53639 Königswinter / Döttscheid

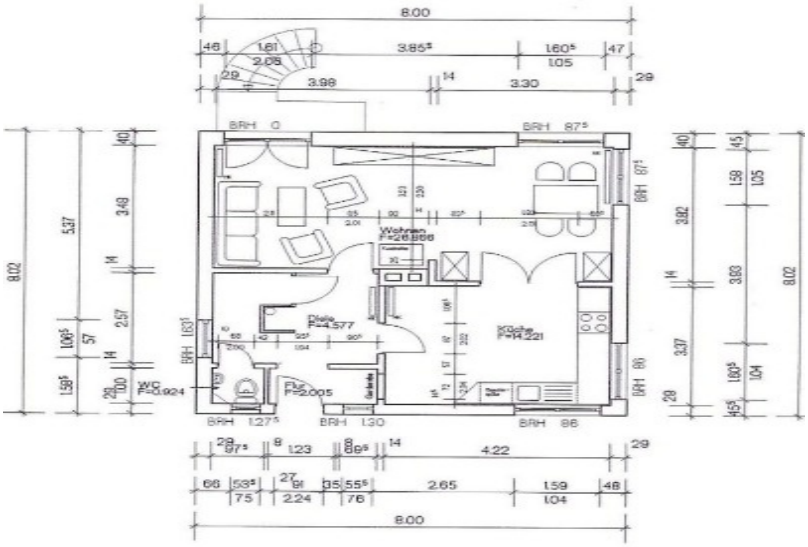
Die Immobilie

Objektnummer: UC750 - 53639 Königswinter / Döttscheid

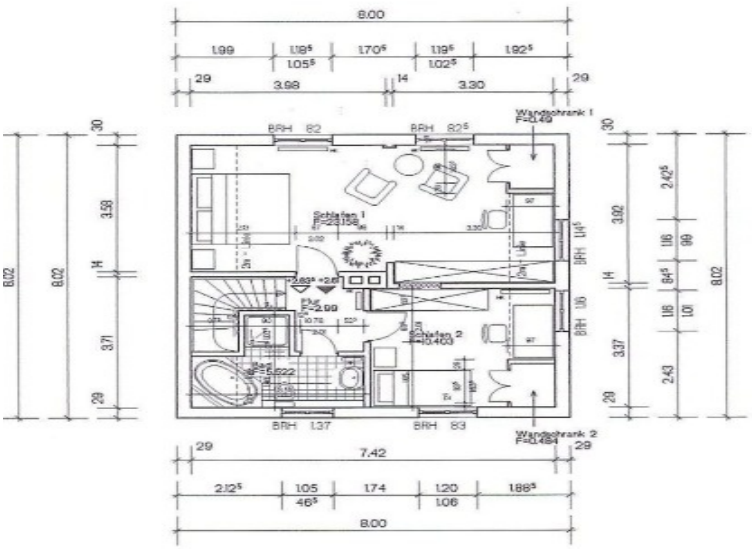
Die Immobilie

Objektnummer: UC750 - 53639 Königswinter / Döttscheid

Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: UC750 - 53639 Königswinter / Döttscheid

Ein erster Eindruck

Dieses bezaubernde Kleinod aus dem Jahr 1934 erzählt von einer Zeit, in der Baukunst und Gemütlichkeit Hand in Hand gingen. Mit einer Wohnfläche von ca. 91?m² und einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.698?m² bietet es ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf Komfort, Privatsphäre und naturnahes Wohnen legen. Das Erdgeschoss überzeugt durch eine offene und großzügige Raumgestaltung. Die geräumige Küche fügt sich harmonisch in den Wohn-/Essbereich ein und schafft einen lichtdurchfluteten Lebensraum mit direktem Zugang zur Terrasse. Diese lädt mit ihrem Blick ins Grüne zu entspannten Momenten ein – sei es bei einer Tasse Kaffee am Morgen oder einem Glas Wein am Abend. Ein separates WC sorgt auf dieser Ebene für zusätzlichen Komfort. Im Obergeschoss erwartet Sie eine behagliche Rückzugszone. Zwei gemütliche Schlafzimmer bieten Raum zur persönlichen Entfaltung. Das stilvolle Tageslichtbad ist mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet – perfekt zum Entspannen und Erholen. Das Haus ist unterkellert und bietet somit praktischen Stauraum für alles, was im Alltag nicht ständig griffbereit sein muss. Besonders komfortabel ist der direkte Zugang von der Garage ins Haus – ein Pluspunkt bei jedem Wetter. Das großzügige Grundstück ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber. Ob als Spieloase für Kinder, Rückzugsort für Gartenfreunde oder einfach zum Genießen der Ruhe – hier finden Sie Raum für Ihre persönlichen Wünsche. Dieses charmante Haus verbindet den nostalgischen Charakter vergangener Zeiten mit den Möglichkeiten zeitgemäßen Wohnens. Es bietet ideale Voraussetzungen für ein behagliches Zuhause mit viel Platz zum Leben und Durchatmen – innen wie außen. Hinweis: Die genannten Nebenkosten enthalten keine Kosten für Heizöl und Strom. Diese Leistungen müssen vom Mieter selbst organisiert und separat bei den Versorgern angemeldet werden.

Objektnummer: UC750 - 53639 Königswinter / Döttscheid

Alles zum Standort

Königswinter-Döttscheid ist ein idyllischer und ruhiger Ortsteil der Stadt Königswinter im Rhein-Sieg-Kreis. Eingebettet in die malerische Landschaft des Siebengebirges, bietet Döttscheid eine perfekte Mischung aus ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit urbaner Zentren. Umgeben von Wiesen, Feldern und den sanften Hügeln des Siebengebirges, lädt Döttscheid zu Spaziergängen, Wanderungen und erholsamen Stunden in der Natur ein. Das Siebengebirge als eines der ältesten Naturschutzgebiete Deutschlands liegt direkt vor der Haustür und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wanderwege wie den Rheinsteig, den Drachenfels oder die Löwenburg. Trotz seiner ruhigen Lage ist Döttscheid verkehrstechnisch gut angebunden. Die nahegelegenen Bundesstraßen B42 und B9 sowie die Autobahn A3 sorgen für schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte Bonn (ca. 20 km) und Köln (ca. 40 km). Der Bahnhof Königswinter sowie weitere Haltestellen im Stadtgebiet bieten Zugang zum öffentlichen Nahverkehr mit Verbindungen entlang des Rheins. Im nahegelegenen Zentrum von Königswinter sowie in den Ortsteilen Ittenbach und Oberpleis stehen Ihnen sämtliche Einrichtungen des täglichen Lebens zur Verfügung: Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen und eine abwechslungsreiche Auswahl an Restaurants und Cafés. Familien profitieren von einer hervorragenden Infrastruktur, denn Kindergärten und Schulen sind in Königswinter und der Umgebung gut erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich im Schulzentrum Oberpleis und sind bequem per Schulbus erreichbar. Zusätzlich bietet das angesehene Gymnasium CJD in Königswinter, das sich durch seine Hochbegabtenförderung auszeichnet, eine ausgezeichnete Option und ist in nur etwa 15 Minuten mit dem Auto erreichbar. Döttscheid zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus: Ruhe, Naturnähe und eine familiäre Atmosphäre prägen das Leben in diesem charmanten Ortsteil. Die geringe Besiedlung sorgt für eine entspannte Nachbarschaft und ein ruhiges Wohnumfeld – ideal für Naturliebhaber, Familien oder Menschen, die dem Trubel der Großstadt entfliehen möchten, ohne auf deren Nähe verzichten zu müssen. Königswinter-Döttscheid ist ein idealer Wohnort für alle, die ländliche Idylle schätzen, ohne dabei auf eine gute Anbindung und eine solide Infrastruktur verzichten zu wollen. Hier verbinden sich naturnahe Lebensqualität mit einer hervorragenden Lage am Fuße des Siebengebirges.

Objektnummer: UC750 - 53639 Königswinter / Döttscheid

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 334.35 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934. Die Energieeffizienzklasse ist H. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: UC750 - 53639 Königswinter / Döttscheid

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

Clemens-August-Straße 6 Bonn
E-Mail: bonn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com