

Königswinter / Oberpleis

# Zeitlose Architektur trifft private Wohlfühloase mit Garten und Pool

Αριθμός ακινήτου: 26480005



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 950.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 300 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 913 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26480005 - 53639 Königswinter / Oberpleis

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26480005 - 53639 Königswinter / Oberpleis

?? ??? ??????

???????	26480005	???? ??????	950.000 EUR
?????????	ca. 300 m <sup>2</sup>	?????	???????????
???????	7	?????????????	???????????????
?????????	2	?????????????	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
???? ????????????	1960	????????? ????????????	???????
		???????	???????, WC ???????????, ??????, ??????, ?????, ???????????????
			???????, ????????

Αριθμός ακινήτου: 26480005 - 53639 Königswinter / Oberpleis

?????????? ?

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ?	?????	?????? ?????????? ??????????	165.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????? ????????????? ?????? ??	11.05.2036	????????? ????????????? ?????????	F
???? ?	?????	???? ? ?????? ? ? ????????? ?????????????	1960

Αριθμός ακινήτου: 26480005 - 53639 Königswinter / Oberpleis

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26480005 - 53639 Königswinter / Oberpleis

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26480005 - 53639 Königswinter / Oberpleis

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26480005 - 53639 Königswinter / Oberpleis

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26480005 - 53639 Königswinter / Oberpleis

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26480005 - 53639 Königswinter / Oberpleis

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26480005 - 53639 Königswinter / Oberpleis

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26480005 - 53639 Königswinter / Oberpleis

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26480005 - 53639 Königswinter / Oberpleis

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26480005 - 53639 Königswinter / Oberpleis

?? ???????



**Αριθμός ακινήτου: 26480005 - 53639 Königswinter / Oberpleis**

**???** **?????** **?????????**

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint Großzügigkeit, architektonischen Charakter und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf eindrucksvolle Weise. Ursprünglich im Jahr 1960 erbaut und über die Jahre erweitert und umfangreich modernisiert, präsentiert sich die Immobilie heute mit ca. 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem herrlich eingewachsenen Grundstück von rund 913 m<sup>2</sup> – ein Zuhause mit Substanz, Geschichte und Perspektive.

Die besondere Split-Level-Architektur verleiht dem Haus eine spannende Raumdynamik mit offenen Sichtachsen, individuellen Ebenen und einem unverwechselbaren Wohngefühl. Insgesamt sieben Zimmer bieten ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Bereits der einladende Eingangsbereich mit aufwendiger Glaskonstruktion vermittelt ein Gefühl von Weite und eröffnet den Blick auf das durchdachte Wohnkonzept. Das Erdgeschoss bildet den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses: Eine großzügige Küche, ein harmonisch angeschlossener Essbereich sowie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Kamin schaffen eine warme, behagliche Atmosphäre. Großzügige Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und ermöglichen den direkten Zugang zu mehreren Terrassen.

Über wenige Stufen erschließt sich ein separater Bereich mit zwei Zimmern und eigenem Bad – ideal als Gäste-, Arbeits- oder Rückzugszone. Eine weitere Ebene bietet ein zusätzliches Zimmer, ein Badezimmer sowie einen beeindruckenden Raum mit außergewöhnlicher Deckenhöhe und großzügiger Verglasung, der dem Haus eine besondere architektonische Qualität verleiht.

Im obersten Bereich erwartet Sie ein großzügiges Schlafzimmer mit Zugang zu einer weitläufigen Dachterrasse und schönem Ausblick – ein Rückzugsort mit besonderer Ruhe und Privatsphäre.

Die Immobilie verfügt insgesamt über zwei Badezimmer und überzeugt durch eine durchdachte Grundrissgestaltung, die Gemeinschaft und Privatsphäre optimal verbindet.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand, bietet jedoch gleichzeitig attraktives Potenzial für Modernisierungen und individuelle Gestaltung. Die solide Bausubstanz bildet dafür eine hervorragende Grundlage.

Beheizt wird die Immobilie über eine Zentralheizung. Praktische Einbauschränke sorgen für zusätzlichen Stauraum und erhöhen den Wohnkomfort.

**Das Grundstück besticht durch seine Großzügigkeit, seine geschützte Lage und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Mehrere blickgeschützte Terrassen sowie die großzügige Dachterrasse und ein südlich ausgerichteter Balkon laden dazu ein, den Außenbereich über den gesamten Tagesverlauf hinweg zu genießen.**

**Ein besonderes Highlight ist der geschützte Poolbereich: Der 8 x 4 m große Aluminiumpool mit ca. 1,5 m Tiefe kann über die Gasheizung des Hauses beheizt werden und verfügt über eine Außendusche. Die Vorbereitung für eine Gegenstromanlage ist bereits vorhanden, ebenso eine Abdeckung für die kältere Jahreszeit. Ergänzt wird dieser exklusive Außenbereich durch eine Sauna im Kellergeschoss.**

**Eine sehr große Doppelgarage mit direktem Hauszugang, ein zusätzlicher Carport mit anschließendem Geräteraum sowie zahlreiche Kellerräume runden dieses außergewöhnliche Angebot ab.**

**Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort mit Charakter, Raum und Zukunft. Ideal für Menschen, die das Besondere suchen und ihre Wohnideen in einem individuellen Umfeld verwirklichen möchten.**

**Αριθμός ακινήτου: 26480005 - 53639 Königswinter / Oberpleis**

**?????????????? ??? ????????**

- Beheizter Gartenpool, 8 x 4 Metern mit Abdeckung
- Außendusche
- Vorbereitung Stromversorgung für eine Gegenstromanlage
- Sauna
- Doppelgarage
- Carport
- Drei Terrassen
- Balkon
- Dachterrasse
- Gas-Heizung

**Αριθμός ακινήτου: 26480005 - 53639 Königswinter / Oberpleis**

**???** **???** **???** **???????????**

**Diese Immobilie liegt im Ortsteil Oberpleis der Stadt Königswinter und befindet sich damit in einer ruhigen, zugleich gut angebundenen Wohnlage im sogenannten Pleiser Hügelland am Rande des Siebengebirge. Der Stadtteil Oberpleis übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Orte und bietet eine sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken sowie gastronomischen Angeboten im nahegelegenen Ortskern.**

**Für Familien ist die Lage besonders attraktiv, da sich mehrere Kindergärten im direkten Umfeld befinden und ein breites schulisches Angebot vorhanden ist. Neben Grundschulen stehen im Schulzentrum Oberpleis auch weiterführende Schulen wie Gymnasium und Gesamtschule zur Verfügung, sodass alle Bildungswege wohnortnah abgedeckt sind.**

**Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über mehrere Buslinien, die Oberpleis mit den umliegenden Stadtteilen sowie mit den Zentren von Bonn und Siegburg verbinden. Von dort besteht Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr, unter anderem über den ICE-Bahnhof Siegburg/Bonn. Auch die Verkehrsanbindung für den Individualverkehr ist sehr gut: Die 2 Km entfernte Bundesautobahn A3 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Köln, Siegburg (ICE Bahnhof), Bonn und Frankfurt sowie des Flughafens Köln/Bonn.**

**Darüber hinaus bietet die naturnahe Umgebung mit dem Siebengebirge einen hohen Freizeit- und Erholungswert mit zahlreichen Wander- und Radwegen. Insgesamt zeichnet sich die Lage durch eine gelungene Kombination aus ruhigem, familienfreundlichem Wohnen, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung aus.**

**Αριθμός ακινήτου: 26480005 - 53639 Königswinter / Oberpleis**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26480005 - 53639 Königswinter / Oberpleis**

**?????????? ???? ????????**

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ??????? ?????????? ???:

**Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny**

---

**Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn**

**Tel.: +49 228 - 62 04 08 54**

**E-Mail: [bonn@von-poll.com](mailto:bonn@von-poll.com)**

???? ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**