DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 66272-DOE81

53639 KÖNIGSWINTER / OBERDOLLENDORF

3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Wohnbereich und Terrasse in Königswinter - Oberdollendorf

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 81,25 m²	1995	3	295.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**295.000 €**
Wohnfläche	**ca. 81,25 m²**
Zimmer	**3**
Nutzfläche	**ca. 7,02 m²**
Verfügbar ab	**sofort**
Baujahr	**1995**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Ja**
Etage	**1**
Schlafzimmer	**2**
Badezimmer	**1**
Terrassen	**1**

Außenstellplatz · Anzahl	**1**
Garage · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**17.10.2027**
Ausstellungsdatum	**17.10.2017**
Endenergieverbrauch	**159 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**E**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Fußbodenheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Carola Bennerscheid
Tel. 00492244870975
info@villenmakler.de



Straßenansicht

Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Oberdollendorf überzeugt auf rund 81 m² Wohnfläche mit hellen Räumen und einem Garten im Grünen. Durch die Hanglage befindet sich die Wohnung straßenseitig im 1. Obergeschoss, während sie zum rückwärtigen Garten hin ebenerdig liegt.

Vom Eingangsbereich führt die Diele in die einzelnen Räume. Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit seinen bodentiefen Glaselementen und dem direkten Zugang zur großen Terrasse samt angrenzendem Pflanzbeet. Im Wohnbereich lassen sich eine gemütliche Sofalandschaft und ein großzügiger Essbereich harmonisch miteinander verbinden. Die angrenzende, offen gestaltete Küche kann nach eigenen Vorstellungen eingerichtet werden. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche, ein Waschbecken und ein WC.

Helle Bodenbeläge, Fliesen und eine Fußbodenheizung sorgen für Wohnkomfort. Letztere wurde 2023 mit einem funkbasierten Raumthermostatsystem nachgerüstet, sodass sich die Temperatur in jedem Raum individuell regulieren lässt. In den Räumlichkeiten ist eine überdurchschnittliche Anzahl an Steckdosen vorhanden.

Die gepflasterte Terrasse lädt zum Entspannen ein. Das zur Wohneinheit gehörende Hangbeet ist der Wohnung über ein Sondernutzungsrecht zugeordnet und kann nach eigenen Wünschen bepflanzt und gestaltet werden.

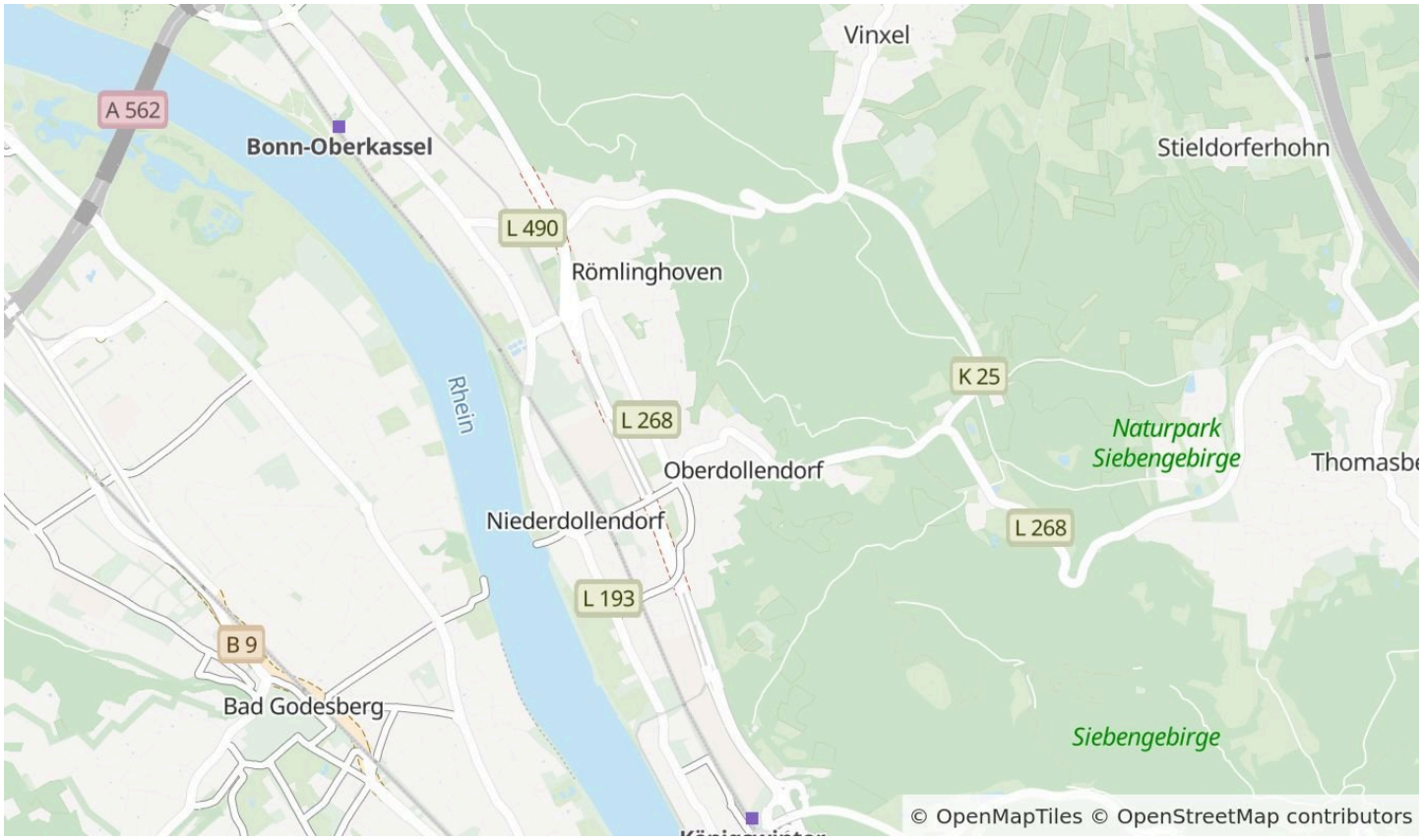
Zum Angebot gehören weiter ein eigener Kellerraum mit ca. 7 m² Nutzfläche, eine Garage sowie ein davorliegender Pkw-Außenstellplatz.
Der Stromanschluss im Keller sowie die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner im gemeinschaftlichen Trockenraum sind mit dem Stromverteiler der Wohnung verbunden. Dadurch erfolgen die Stromabrechnungen verbrauchsabhängig für die jeweili-

Frau Carola Bennerscheid
Tel. 00492244870975
info@villenmakler.de

gen Wohneinheiten. Zudem verfügt jede Wohneinheit in der Waschküche über einen separaten Wasseranschluss mit eigenem Zähler.

Fortsetzung: Siehe Ausstattung

Frau Carola Bennerscheid
Tel. 00492244870975
info@villenmakler.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

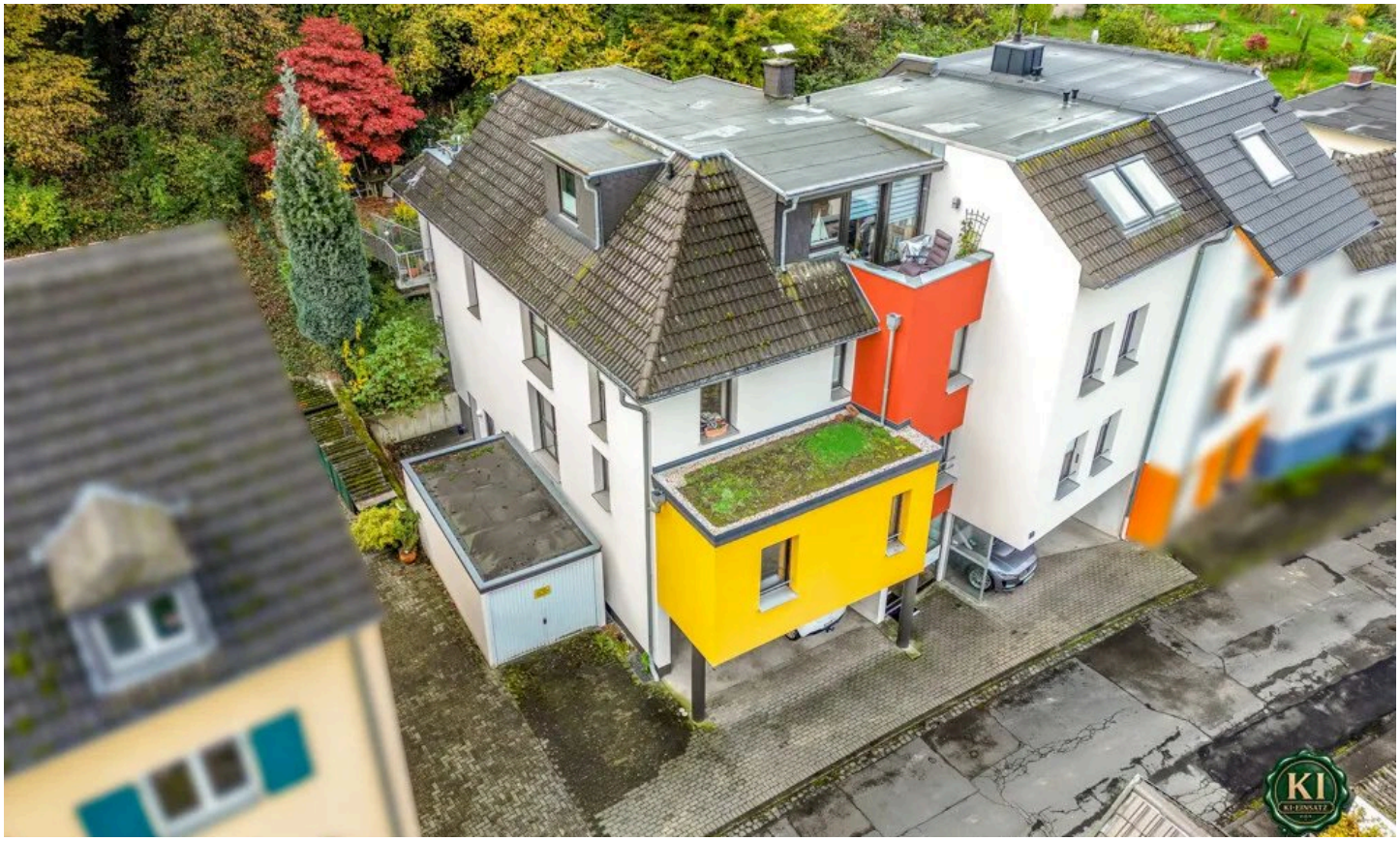
Lagebeschreibung

Die Eigentumswohnung befindet sich in Oberdollendorf, einem gewachsenen Ortsteil von Königswinter am Fuße des Siebengebirges. Die Umgebung ist durch Wohnbebauung, begrünte Grundstücke und die Nähe zur abwechslungsreichen Landschaft zwischen Rheintal und Siebengebirge geprägt. Der Ortsteil verbindet einen eigenständigen Wohncharakter mit den Angeboten der umliegenden Städte.

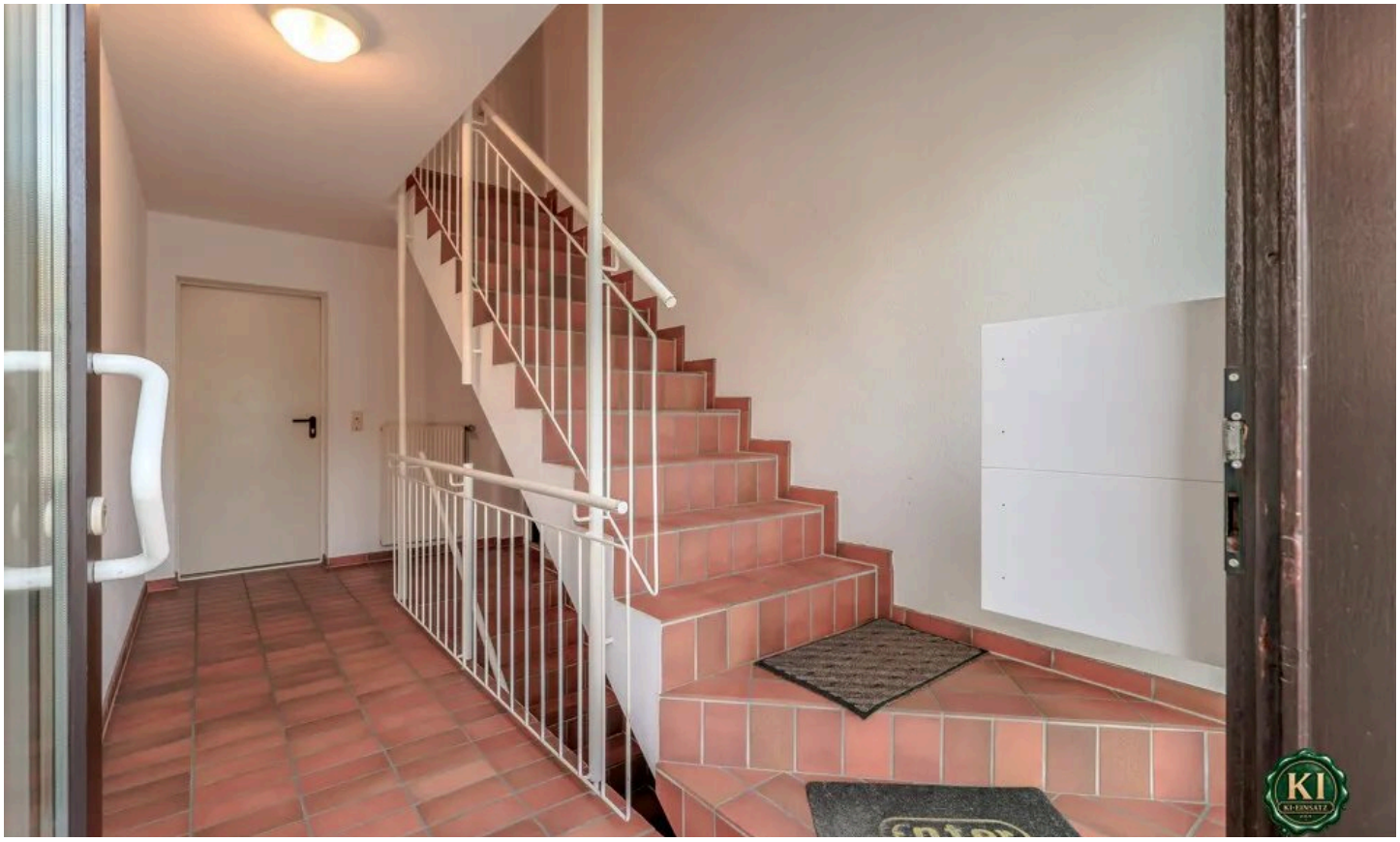
Für die alltägliche Versorgung stehen in Ober- und Niederdollendorf verschiedene Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Einrichtungen zur Verfügung. Auch eine Grundschule und Kindertagesstätten sind im Ortsteil vorhanden. Die örtliche Buslinie 520 und die Stadtbahnlinie 66 bieten Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz. Über die Stadtbahn bestehen Verbindungen in Richtung Bonn, Königswinter, Bad Honnef und Siegburg. Die Bundesstraße 42 ermöglicht zudem die Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Auch für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten bietet die Umgebung attraktive Möglichkeiten. Das nahe Siebengebirge mit seinen Wanderwegen und bewaldeten Höhen sowie die Rheinlandschaft schaffen einen abwechslungsreichen Ausgleich zum Alltag. Damit verbindet Oberdollendorf die Vorzüge eines gewachsenen Wohnstandorts mit einem vielseitigen Natur- und Freizeitangebot.

Frau Carola Bennerscheid
Tel. 00492244870975
info@villenmakler.de



Luftbild

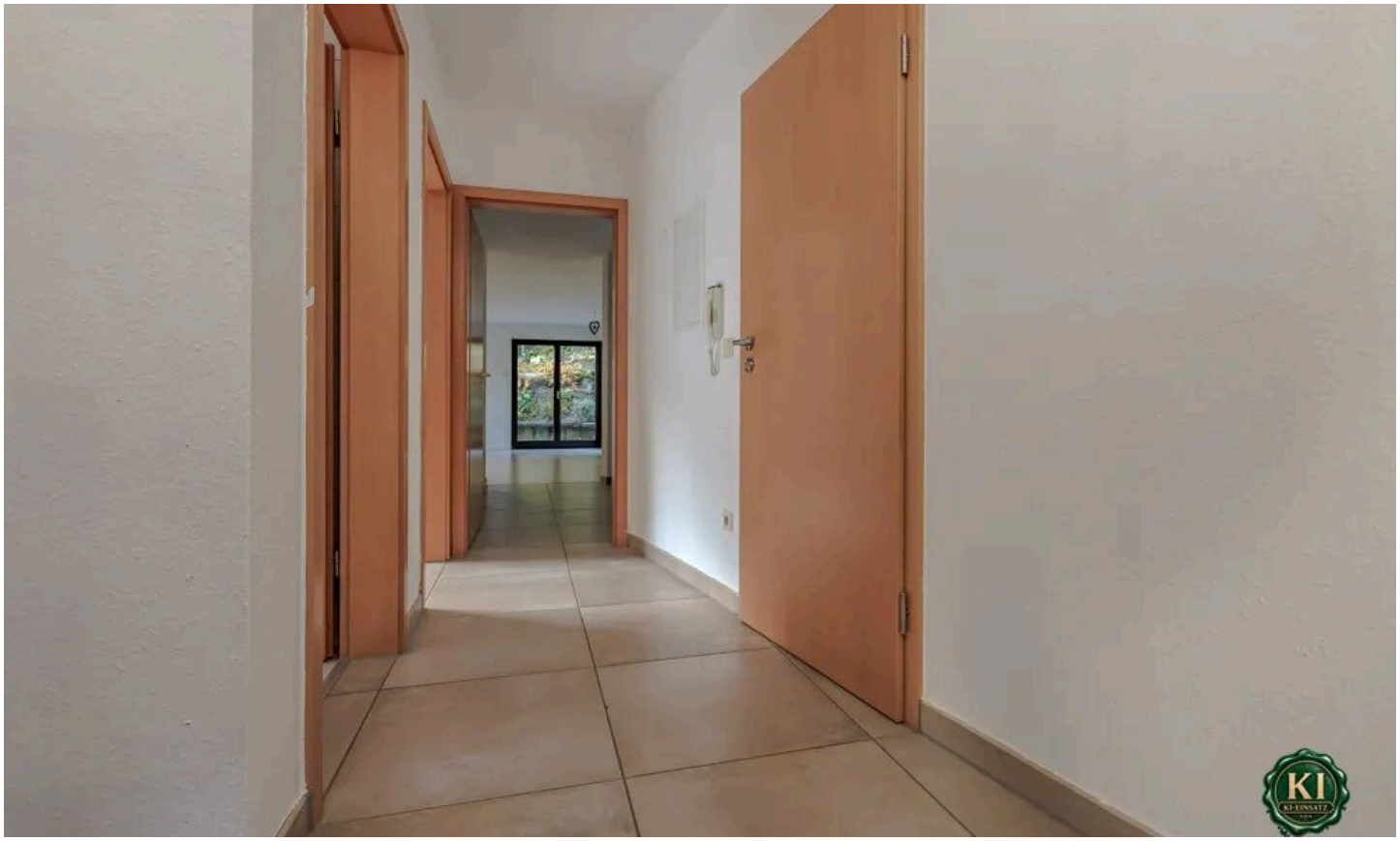


Eingangsbereich

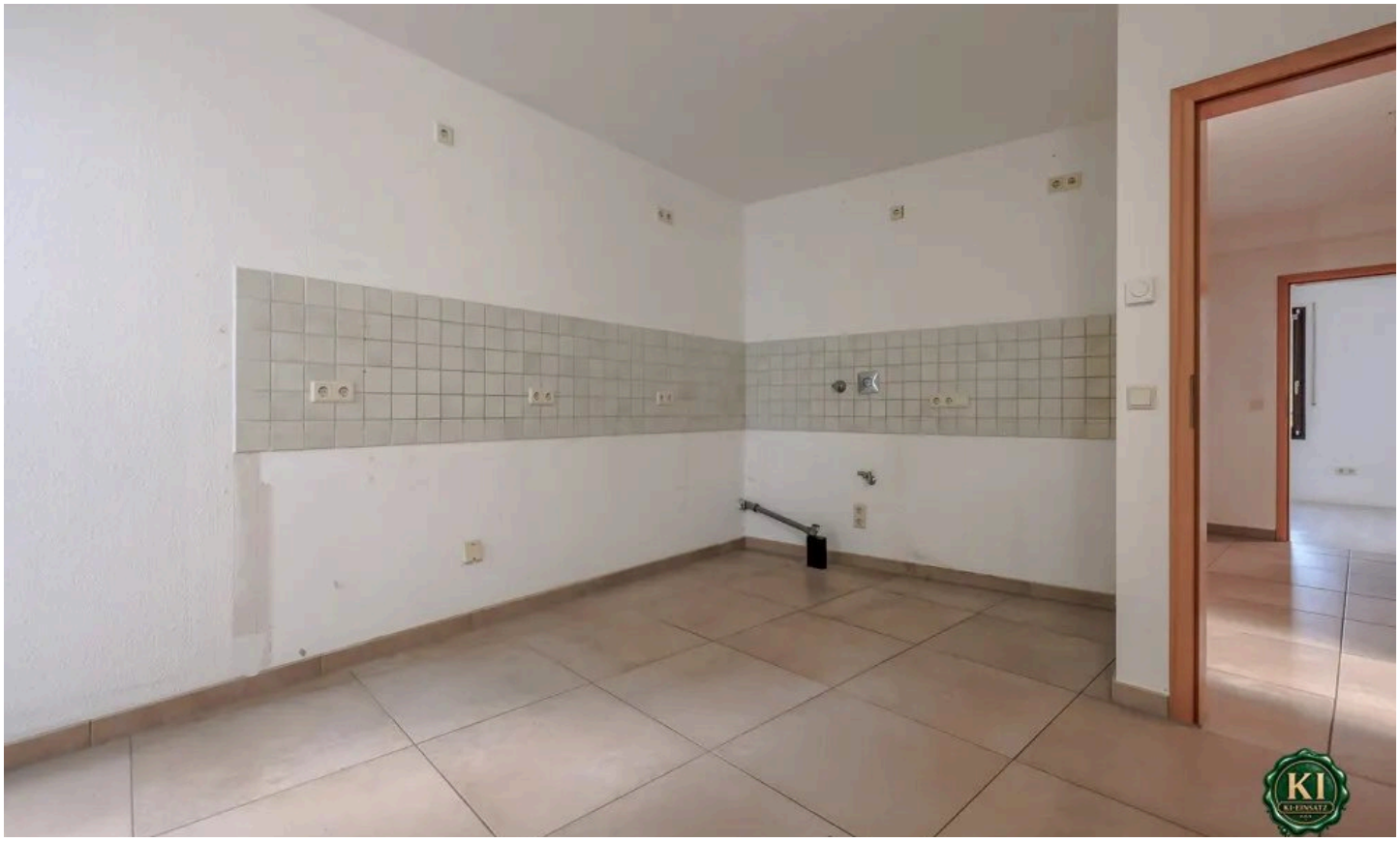
Frau Carola Bennerscheid

Tel. 00492244870975

info@villenmakler.de



Diele



Küche

Frau Carola Bennerscheid

Tel. 00492244870975

info@villenmakler.de



Küche / Wohnbereich



Zimmer 1

Frau Carola Bennerscheid

Tel. 00492244870975

info@villenmakler.de



Zimmer 2



Badezimmer

Frau Carola Bennerscheid

Tel. 00492244870975

info@villenmakler.de



Terrasse



Terrasse

Frau Carola Bennerscheid

Tel. 00492244870975

info@villenmakler.de



Außenbereich



Luftbild / Terrasse

Frau Carola Bennerscheid
Tel. 00492244870975
info@villenmakler.de



Grundriss-Skizze Wohnung

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Carola Bennerscheid
Tel. 00492244870975
info@villenmakler.de

Ausstattung

— *Fortsetzung*

— Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und bietet die Möglichkeit eines zeitnahen Einzugs oder einer kurzfristigen Vermietung.

— Ihrer neuen Eigentumswohnung sind folgende Sondernutzungsrechte zugeordnet:

— *Terrasse inkl. Hangbeet-Nr. 2

— *Kellerraum-Nr. 2

— *PKW-Stellplatz-Nr. P5 sowie die Garage

— Die Miteigentumsanteile belaufen sich auf 2.127,20 von 10.000.

— Das monatliche Hausgeld für das Wirtschaftsjahr 2026 beträgt 346,00 €. Hiervon können rd. 269,85 € auf die Mieter umgelegt werden. Die übrigen, nicht-umlagefähigen rd. 75,32 € setzen sich u. a. zusammen aus der Verwaltergebühr, den Bankgebühren und der Zuführung in die Instandhaltungsrücklage. Die Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2025 betrug 6.788,26€ für das gesamte Haus.

— Überzeugen Sie sich selbst:

— + Sofort bezugsfrei

— + Großzügiger Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Glaselementen

— + Zwei flexibel nutzbare Schlaf- oder Arbeitszimmer

— + Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche

— + Begrüntes Flachdach über dem Schlafzimmer

— + Böden + Wände 2017 erneuert

— + Dusche von 2019

— + Fassade und Garage gestrichen 2023

— + 2023 wurde für die Fußbodenheizung ein funkbasiertes Raumthermostatsystem nachgerüstet

— + Terrasse mit Hangbeet

— + Eigene Garage + separater Kellerraum

— + Balkonkraftwerk auf Garagendach denkbar

— Keine Einbauküche vorhanden

— Heizungstausch beschlossen (Sonderumlage wurde im Kaufpreis berücksichtigt)

Frau Carola Bennerscheid
Tel. 00492244870975
info@villenmakler.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Carola Bennerscheid

Sabrina Dietrich Immobilien

Telefon: 00492244870975

E-Mail: info@villenmakler.de

Diese Immobilie online