Königswinter / Döttscheid

Großzügiges Grundstück mit Altbestand in traumhafter Lage

Objektnummer: ZV751

KAUFPREIS: 650.000 EUR • **GRUNDSTÜCK:** 1.698 m²

Objektnummer: ZV751 - 53639 Königswinter / Döttscheid

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

Objektnummer: ZV751 - 53639 Königswinter / Döttscheid

Auf einen Blick

Objektnummer	ZV751

Kaufpreis	650.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: ZV751 - 53639 Königswinter / Döttscheid

Die Immobilie

Objektnummer: ZV751 - 53639 Königswinter / Döttscheid

Die Immobilie

Objektnummer: ZV751 - 53639 Königswinter / Döttscheid

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein attraktives Grundstück mit einer Größe von ca. 1.698 m², das durch seine ruhige Lage, seine Weitläufigkeit und das enorme Potenzial überzeugt. Auf dem Grundstück befindet sich ein freistehendes Wohnhaus aus dem Jahr 1934 mit einer Wohnfläche von ca. 91 m² sowie einem Vollkeller. Die Bestandsimmobilie bietet eine solide Basis für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen – oder auch die Chance für eine komplette Neuentwicklung im Rahmen des § 34 BauGB. Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, ohne bindenden Bebauungsplan. Die Bebauung richtet sich daher nach § 34 BauGB. Das bedeutet: Eine Neubebauung muss sich in die umliegende Bebauung hinsichtlich Art, Maß und Bauweise einfügen – bietet aber zugleich erheblichen Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der weitläufige Garten mit altem Baumbestand bietet viel Potenzial für Naturliebhaber, Hobbygärtner oder Familien mit Kindern. Ob Spielwiese, Rückzugsort oder Neubauprojekt – hier lassen sich vielfältige Wohnträume verwirklichen. Highlights: - Ca. 1.698 m² Grundstücksfläche in idyllischer Lage - Altbestand aus 1934 mit ca. 91 m² Wohnfläche und Vollkeller - Keine Bebauungsplanbindung – § 34 BauGB anwendbar - Großes Entwicklungspotenzial für Neubau oder Sanierung - Hohe Privatsphäre und naturnahe Umgebung Diese Liegenschaft ist ideal für Käufer mit Weitblick, die ein großzügiges Grundstück in ruhiger Lage suchen – sei es zur Realisierung eines neuen Wohnkonzepts oder zur liebevollen Sanierung des charmanten Altbestands. Hinweis: Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Objektnummer: ZV751 - 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: ZV751 - 53639 Königswinter / Döttscheid

Weitere Informationen

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: ZV751 - 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