

Zweifamilienhaus in Königswinter

2 Familienhaus mit zusätzlichem Restaurant mit großem Außenbereich und eigenen Parkmöglichkeiten



von Schlapp Immobilien
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658
www.schlapp-immobilien.de, E-Mail: info@schlapp-immobilien.de



Objekt-Nr. **VK000022**

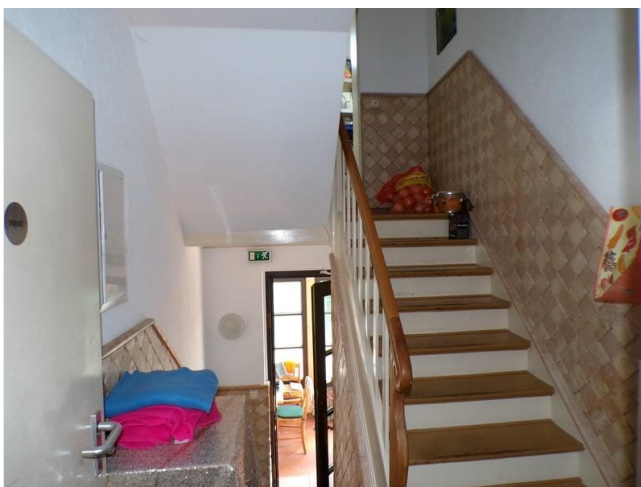
Zweifamilienhaus

Verkauf: **740.000 €**

Ansprechpartner:
Volker Kaltenberg
Telefon: 02251 7758404
Mobil: 0163 4943630

53639 Königswinter
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1935	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	910,00 m ²	Schlafzimmer	7
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	228,00 m ²	Stellplätze	12
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	nach Absprache		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis liegt seitens des Anbieters noch nicht vor.

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, genauer gesagt um ein Haus mit großem Restaurationsbetrieb im EG mit Wintergarten, überdachter Aussenterrasse und bestuhltem Gartenbereich incl. Parkplätzen vor und hinter dem Haus und einem Nebengebäude mit Garagen und einen kleinen Lagerraum mit insgesamt 162 qm Nutzfläche (nur im Innenbereich). Dazu kommt eine große 6 Zimmer Wohnung im I.OG und dem ausgenauten DG (mit insges. 118 qm Wohnfläche) und eine große 3 Zimmer Wohnung im Souterrain (mit 110 qm Wohnfläche). Ebenfalls im UG befindet sich noch eine weitere Garage und der Heizungsraumbereich (Kesselraum / Tankraum). Der Restaurationsbetrieb besteht aus einem Thekenraum incl. Bouffetbereich, einem angrenzenden vielseitig verwendbaren Zwischenraum, dem eigentlichen Gastraum mit ca. 40 Sitzplätzen, dem später angebauten Wintergarten mit ebenfalls ca. 40 Plätzen, einen Sozialbereich mit dazugehörigem Damen-WC und Herren-WC, einem Küchenvorraum incl. zweier Kühlraumeinheiten und der eigentlichen Küche, sowie einem separater Lagerraum auf der Halbtreppe nach oben. Im Außenbereich auf der mit einem in 2024 neu erreichten Seilspann-Sonnensegel überdachten Terrasse, sowie dem angrenzenden bestuhlten Gartenbereich können insgesamt noch einmal ca. 70 - 80 Gäste Platz nehmen. Vor dem Gebäude gehören 2 Parkplätze auf dem Grundstück, sowie hinter dem Haus, auf dem eigentlichen Parkplatz, noch einmal 7 Parkplätze mit zum Geländeumfang. Leider liegen aktuell noch keine Bilder von der Souterrain-Wohnung vor. Diese werden wir zeitnah nachreichen.

Ausstattung

Die Küchen und Kühleinrichtungen, die Theke und die gesamte Bestuhlung mit allen Tischen in Innen- und Außenbereich gehören zum Objekt und sind im Kaufpreis inclusive. Daher besteht keine Brauerei-Bindung. Das gesamte Haus ist in einem sehr gepflegten Zustand, Bödenbeläge sind allesamt putzbar und wirken teilweise neuwertig. Original ist noch die Holzterrasse, die die Etagen miteinander verbindet, aber technisch ist selbst diese noch in einem sehr guten Zustand. Die insges. 3 Bäder und das Gäste-WC (in den Wohnungen) haben allesamt ein Fenster und sind komplett gefliest. Alle Nassbereiche sind in einem ebenfalls sehr gepflegten Zustand. Fenster und Türen sind allesamt doppelverglast. Glasfaser wird gerade aktuell auf der Straße neu verlegt, so dass ein sehr schnelles Internet zeitnah zur Verfügung stehen wird.

Pflichtangaben zum Energieausweis: Ein Energieausweis liegt seitens des Eigentümers nicht vor

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Gäste-WC

Sonstiges

Von Schlapp Immobilien - Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen und einen Termin vereinbaren.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt

Volker Kaltenberg

Telefon: +49 (0)2251 - 77 58 404

Mobil: +49 (0)163 - 49 43 630

E-MAIL: www.schlapp-immobilien.de

E-MAIL: www.verkehrswert-ermitteln.de

www.facebook.com/von.schlapp.immobilien

www.twitter.com/von_schlapp

Hinweis zum Inhalt des Exposés:

Unser Exposé beruht auf den Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der im Exposé enthaltenen Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen. Die Flächenangaben im Exposé beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien ist es ratsam, vor Vertragsabschluss einen Fachmann / Sachverständigen hinzuzuziehen, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oft nicht bekannt sind, nach dem Kauf zu erheblichen finanziellen Mehraufwendungen führen können.

Wir empfehlen Ihnen als Käufer daher, vor dem Kauf einer älteren Immobilie einen unabhängigen Sachverständigen hinzuzuziehen!

Ermitteln Sie kostenlos den Verkehrswert Ihrer Immobilie unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

ACHTUNG TIPPGEBER!

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundes- oder Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest darüber nachdenkt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

Lage

Das Objekt liegt im Ortszentrum, an der Hauptstraße, die von der Autobahn A 3 (Köln - Frankfurt - ca. 500 Meter entfernt) bis hinunter zum Rhein in den Hauptort Königswinter durch des bekannte Siebengebirge führt und von dort sind die Orte Bonn und Bad Honnef direkt anfahrbar. Der Ort liegt unmittelbar östlich des Siebengebirges, der bekannte Drachenfels und Schloss Drachenburg, die Ruine Löwenburg und der Ölberg sind allesamt in unmittelbaren Nähe gelegen. Der Ort gilt als anerkannter Erholungs- und Fremdenverkehrsort, hat, obwohl nur ein Vorort von Königswinter, fast 4000 Einwohner (incl. umliegender Ortsteile) und ist ein malerisch gelegener, aber sehr quirliiger Stadtteil. Das

Objekt sticht hervor, da es im Ort das einzige wirkliche Speiserestaurant ist und dazu noch eine hervorragende zentrale Lage hat. Der Bergblick in Richtung Siebengebirge und speziell in Richtung des Großen Ölberg sind wirklich ein optisches Highlight.

Infrastruktur:

Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Courtage

4,76% des Kaufpreises INKL. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 4,76% inkl. 19% MwSt. errechnet sich durch 4% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

Exposé - Galerie



11 Lagerraum (Halbetage)



17 I.OG - Abstellraum



12 I.OG Flur

Exposé - Galerie



12a I.OG Flur



13 I.OG Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



14 I.OG Schlafzimmer 2



14a I.OG Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



15 I.OG Schlafzimmer 3



15a I.OG Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



16 I.OG Schlafzimmer 4



16a I.OG Schlafzimmer 4

Exposé - Galerie



18 I.OG - Bad



18a I.OG - Bad

Exposé - Galerie



20 II.OG Wohn+Essraum incl. Kü



20a II.OG Wohn+Essraum incl. K

Exposé - Galerie



20b II.OG Wohn+Essraum incl. K



20c II.OG Küchenecke

Exposé - Galerie



21 II.OG Schlafzimmer



21a II.OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



22 II.OG Bad



22a II.OG Bad

Exposé - Galerie



19 Treppen - aufgang II.OG