

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 66272-DHS171

Wohnfläche 176 m²

Objektbeschreibung

Das Gebäude mit Mischnutzung (Gewerbefläche und Wohnraum) steht in verkehrsgünstiger Bestlage von Königswinter-Heisterbacherrott. Das Grundstück weist eine Fläche von 176 m² auf, die größtenteils überbaut ist. Neben dem Hauptgebäude finden Sie hier einen großen Anbau mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus mit der hellen Putzfassade wurde im Jahr 1909 errichtet und nachträglich erweitert. Sofort ins Auge fällt das große Schaufenster des Ladenlokals. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Verwirklichen Sie hier Ihren Traum auf Selbstständigkeit! Selbstverständlich eignet sich das Objekt auch als Anlage-Immobilie. Hier kann entweder das Gebäude als Ganzes vermietet werden oder eine Aufteilung in bis zu drei Einheiten erfolgen (1x Gewerbe, 1x Wohnen, 1x Lager). Der Innenhof bietet ausreichend Fläche für eine gemütliche Sitzecke. Genießen Sie hier nach getaner Arbeit ein Glas Wein oder entspannen Sie mit Freunden. Im Erdgeschoss ist die Nutzfläche von ca. 124 m² wie folgt aufgeteilt: Hinter dem Verkaufsraum des Ladenlokals, welcher zur Straßenseite ausgerichtet ist, befindet sich eine Küche, ein großes Lager, ein WC und der Aufgang zu den Wohnräumen im Obergeschoss. Die Küche eignet sich optimal als Pausenraum, kann aber je nach beabsichtigter Nutzung auch als Büro oder Lager umfunktioniert werden. Neben dem Haupteingang von der Straßenseite ist auch ein rückwärtiger Zugang möglich. Ab ins Obergeschoss: Die hier befindliche Wohneinheit weist eine Größe von ca. 48 m² Wohnfläche auf, die sich auf 2 Zimmer verteilt. Einer dieser Räume würde sich ideal als Küche anbieten (siehe Grundriss). Zudem finden Sie auf dieser Etage das große Badezimmer mit Badewanne und 2 Waschbecken. Vom Obergeschoss gelangen Sie über eine weitere Treppe in das gemütliche Dachgeschoss, welches einen weiteren großen Raum zur Verfügung stellt. Dieser ist zwar in wohnraumähnlicher Qualität ausgebaut, jedoch nicht zu Wohnzwecken genehmigt. Das Gebäude ist teilunterkellert. Die Immobilie eignet sich hervorragend für Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach kombinieren möchten oder aber für Kapitalanleger. Beheizt wird das Gebäude mit Nachtstromspeicher-Heizkörpern.

Lage

53639 Königswinter - Heisterbacherrott Wer in Heisterbacherrott im Rhein-Sieg-Kreis lebt oder arbeitet, der entscheidet sich für eine Lage zwischen Stadt und Land. In ruhiger Atmosphäre, fernab der hektischen Großstadt und dennoch mit kurzen Wegen. Angebunden sind Sie infrastrukturell direkt an Königswinter-Thomasberg, das mit seiner ausgezeichneten Versorgung alles bietet, was man täglich braucht. Neben Schulen und Kindergärten ist die öffentliche Nahversorgung prima. Ideal ist insbesondere die Nähe zu Bonn sowie zum Rheintal. Fürs Bummeln und Schlendern bietet sich dann die Königswinterer Altstadt selbst an, die Sie über die L268, die am malerischen Kloster Heisterbach vorbeiführt, schnell erreichen. Darüber hinaus finden Sie übrigens auch zahlreiche Wander- und Radwege durchs herrliche Siebengebirge, das direkt vor Ihrer Haustür liegt. Was wollen Sie mehr?

Ausstattung

Überzeugen Sie sich selbst: + 1 Ladenlokal, 1 Wohnung und 1 Lager + 48 m² Wohnfläche + Fläche in Wohnraumqualität im Dachgeschoss + 124 m² Gewerbe- und Nutzfläche + Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - Kein Stellplatz. Dafür ausreichend kostenlose Parkmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung. Nutzung des Hofes als Stellplatz ist denkbar ☐ sollte jedoch mit Bauamt abgestimmt werden.

Bilder















