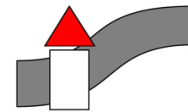


Familienidylle in Niederbuchholz: Wohnkomfort mit Garten und XXL-Garage



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787
Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 66272-DNW110

Wohnfläche 864 m²

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante Immobilie in Niederbuchholz bietet Ihnen ein rundum gemütliches und komfortables Wohnambiente. Mit einer Wohn- und Nutzfläche von großzügigen 272 m² auf einem 795 m² großen Grundstück ist dieses Haus perfekt für Ihre Familie geeignet. Der Garten mit Gartenhaus lädt zum Verweilen ein und bietet Raum für Spiel, Erholung und Hobbys. Erbaut wurde das Einfamilienhaus mit großer Garage und angrenzendem überdachtem Innenhof im Jahr 1974. 1997 wurde das Raumangebot im Erdgeschoss um einen Windfang und einen großen Wintergarten erweitert. Im gleichen Zuge erfolgte eine Erweiterung des Untergeschosses um einen weiteren Raum (unter dem Wintergarten). Das Erdgeschoss umfasst eine Wohnfläche von 110,45 m² und besticht durch einen weitläufigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum einladenden Wintergarten, der das ganze Jahr über für erholsame Stunden sorgt. Zwei zusätzliche Zimmer bieten Flexibilität für ein Büro oder für Gästezimmer. Die separate Holzküche ist geräumig und funktional. Ein Bad mit Wanne und Dusche rundet das Erdgeschoss ab. Im Dachgeschoss finden Sie ein Bad (mit Dachfenster, Wanne, WC, Bidet und Waschbecken), einen Raum mit Einbauküche sowie zwei große Zimmer, eines davon mit Zugang zur Loggia. Von hier aus genießen Sie einen unverbauten Weitblick! Zudem gibt es im Dachgeschoss Giebelfenster und Dachfenster sowie viele praktische Stauflächen in den Dachschrägen. Die Fläche des Dachgeschosses beträgt nach Abzug der Schrägen rd. 55 m². Wichtig ist jedoch anzumerken, dass das Dachgeschoss zwar in wohnraumähnlicher Qualität ausgebaut ist (siehe Fotos), laut den Bauzeichnungen jedoch nicht zu Wohnzwecken vorgesehen ist. So sind die beiden Zimmer als Hobbyraum/Fitnessraum und Hauswirtschaftsraum/Wäschekammer deklariert. Über die Treppe mit Treppenlift (kann problemlos entfernt werden, da er nicht im Marmor verankert ist) gelangt man ins Untergeschoss! Dieses überrascht mit einem urigen Partykeller inklusive Bar, der perfekt für gesellige Abende mit Freunden geeignet ist. Ein weiterer großzügiger Raum grenzt direkt daran an und eignet sich ideal als Arbeitszimmer bzw. Homeoffice. Hierbei handelt es sich um den nachträglich geschaffenen Raum unter dem Wintergarten. Durch die großflächigen Fenster erleben Sie hier einen traumhaften Blick je nach Wetter sogar bis nach Köln! Ein Badezimmer mit Dusche, eine zusätzliche Arbeits-/Waschküche mit zwei angrenzenden Abstellräumen und Kelleraußentreppe sowie der Heizungskeller und ein weiteres Zimmer mit Tresor bieten hier zusätzlichen Raum für Ihre Bedürfnisse. Die Nutzfläche im Untergeschoss beläuft sich auf rd. 107 m². Der Garten ist ein weiteres Highlight! Nicht zu groß und nicht zu klein – dazu noch mit einem tollen Baum- und Pflanzenbestand sowie einem Gartenhaus ausgestattet. Was will man mehr? Ein weiterer Trumpf ist das Platzangebot für Ihre Fahrzeuge! Es erwartet Sie eine riesige Garage, in der problemlos 3 Fahrzeuge abgestellt werden können. Zudem gibt es eine Grube und zwei weitere Parkplätze vor der Garage. Die Gesamt-Grundstücksfläche von 864 m² setzt sich wie folgt zusammen: Parzelle mit Wohngebäude: 795 m² + 1/6 Anteil an der Privatstraße (415 m² gesamt – 69 m² Anteil).

Lage

Niederbuchholz ist ein Stadtteil von Königswinter, welcher sich oberhalb von Königswinter-Uthweiler und unterhalb von Hennef-Westerhausen befindet. Somit ist eine ideale Lage zwischen Königswinter-Oberpleis und dem Hennefer Ortskern mit seinem Bahnhof gegeben. Zudem ist auch die Anbindung an die Autobahn A3 über Königswinter-Ittenbach sowie die Anschluss-Stellen der A59 in Hennef und St. Augustin – Birlinghoven hervorragend. In Oberpleis selber finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Apotheken, Schulen und einen Busbahnhof. Niederbuchholz bietet eine vielfältige Umgebung mit Wohngebieten, Grünflächen und einer guten Anbindung an umliegende Städte und Autobahnen. Somit ist Niederbuchholz sowohl für Familien ideal gelegen!

Ausstattung

Überzeugen Sie sich selbst: + Wintergarten + Loggia im Dachgeschoss + XXL-Garage + Großzügiger Wohn- und Essbereich + Partyraum mit Bar + Zwei Badezimmer + ein Gäste-WC + Viel weiteres Raumangebot im Dach- und Untergeschoss + Glasfaser-Anschluss beantragt + Tresor im Untergeschoss - Modernisierungspotenzial - Dachgeschoss-Ausbau nicht zu Wohnzwecken deklariert

Bilder















