





 Wohnfläche **99 m<sup>2</sup>**  Zimmer **4**  Kaufpreis **510.000 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis	510.000 €
Käuferprovision	2,38 % (inkl. MwSt.)

### Ausstattung

Heizung	Wärmepumpe (Luft-Wasser)
Seniorenrecht	Ja
Kabel/Sat TV	Ja
Fahrstuhl für	Personen
Bauweise	Massiv

### Flächen

Wohnfläche	99 m <sup>2</sup>
Fläche Balkon/Terrasse	16.5

Anzahl Zimmer	4.0
---------------	-----

Anzahl Schlafzimmer	2
---------------------	---

Anzahl Badezimmer	1
-------------------	---

### Zustand

Baujahr	2024
---------	------

Zustand	Erstbezug
---------	-----------

### Sonstiges

Objektnummer	132912NW-10
--------------	-------------

Objekt-ID	FIO-10517204850
-----------	-----------------

Anbieter-ID	162400
-------------	--------

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der exklusiven Wohnanlage "Carré Siepen"! Diese attraktive Eigentumswohnung WE09 bietet Ihnen ein zeitgemäßes Wohnkonzept inmitten des malerischen Königswinter-Ittenbachs. Mit einer Wohnfläche von ca. 98,95 m<sup>2</sup> und einer ausgeklügelten Raumaufteilung verteilt auf 3 Zimmer erwartet Sie hier höchster Wohnkomfort.

#### Lage und Zugang:

Die Wohnung befindet sich im obersten Geschoss des Gebäudes und ist bequem über den Aufzug oder die Treppe erreichbar. Diese erstklassige Lage gewährleistet nicht nur eine angenehme Ruhe, sondern bietet auch einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Natur.

#### Wohnbereich:

Der großzügige Wohnbereich besticht durch eine offene Gestaltung, die ein helles und freundliches Ambiente schafft. Der hochwertige Parkettboden verleiht dem Raum eine warme Atmosphäre, während die großen Fensterfronten für eine optimale Belichtung sorgen.

#### Schlafzimmer:

Die Wohnung verfügt über zwei gemütliche Schlafzimmer, die Ruhe und Entspannung versprechen. Die Räume bieten ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen und laden zum Träumen ein.

#### Terrasse:

Genießen Sie erholsame Stunden an der frischen Luft auf Ihrer eigenen Terrasse mit ca. 16,5 m<sup>2</sup>. Hier können Sie bei einem Glas Wein den Tag ausklingen lassen oder gemütliche Stunden mit Freunden verbringen.

#### Badezimmer:

Das Badezimmer ist mit hochwertigen Fliesen ausgestattet und bietet eine moderne Einrichtung. Hier erwarten Sie eine komfortable Dusche, ein Waschbecken sowie ein WC. Ein Gäste-WC gibt es ebenfalls.

Das Carré Siepen bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch eine erstklassige Lebensqualität in einer der schönsten Gegenden von Königswinter.

## sonstige Angaben

Weitere Fotos und umfangreiche Informationen erhalten Sie bei einem persönlichen Termin in unserem Kundencenter. Gerne sind wir auch bei der geeigneten Finanzierung und/oder beim Verkauf Ihrer Immobilie behilflich. Alle Angaben und Berechnungen dieser Unterlagen beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit kann nicht übernommen werden.

VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die

Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel: 0251/41275, Fax: 0251/4124799, eMail: info@lbsi-nordwest.de GF: Roland Hustert, Helmut Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel: 0251/973233-997, eMail: info@lbsi-nordwest.de GF: Roland Hustert, Helmut Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

## Objektbilder



Ansicht 1



Ansicht 2



WE 9



Aussenansichten





Aussenansichten



Aussenansichten



Musterwohnung WE 19



Musterwohnung WE 19



Musterwohnung WE 19



Musterwohnung WE 19

## Beschreibung Lage



Die Immobilie befindet sich in dem malerischen Ortsteil Ittenbach, eingebettet in die idyllische Landschaft von Königswinter, im Bundesland Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Diese Lage besticht durch ihre ausgewogene Mischung aus städtischer Anbindung und naturnaher Ambiente.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die Straße ist eine Hauptverkehrsader, die eine schnelle Anbindung an die umliegenden Stadtteile sowie an das Stadtzentrum von Königswinter gewährleistet. Die Autobahn A3 ist ebenfalls in kurzer Fahrzeit erreichbar, was Pendler und Bewohner gleichermaßen schätzen.

Für Pendler und alle, die gerne auf öffentliche Verkehrsmittel setzen, ist die Lage äußerst praktisch. Die Bushaltestellen entlang der Königswinterer Straße bieten eine gute Anbindung an das regionale Busnetz, das eine bequeme Reise zu verschiedenen Zielen in der Umgebung ermöglicht.

In unmittelbarer Nähe der Adresse befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Geschäfte. Zudem bietet die Umgebung eine vielfältige Auswahl an Restaurants, Cafés und Freizeiteinrichtungen, die für Abwechslung und Unterhaltung sorgen.

Die Lage profitiert von ihrer Nähe zur Natur. Umgeben von grünen Hügeln und Wäldern bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Radtouren. Der nahegelegene Rhein sowie der Naturpark Siebengebirge laden zu erholsamen Stunden in der Natur ein und bieten einen hohen Freizeitwert.

Insgesamt bietet die Immobilie eine attraktive Kombination aus urbaner Anbindung, naturnaher Umgebung und einer vielfältigen Infrastruktur, die den Bewohnern ein komfortables und lebenswertes Wohnumfeld bietet.

Ihr Ansprechpartner

**Julian Frantzen**

Telefon: 0228 9696870

E-Mail: [bonn@immo.lbs-nw.de](mailto:bonn@immo.lbs-nw.de)

