

# Diesen Blick kann man kaufen – außergewöhnliche DG-Wohnung in 1. Rheinreihe von Königswinter



53639 Königswinter

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca: 78,00 m<sup>2</sup>

Wohnungstyp:	Dachgeschoss
Nutzfläche ca.:	10,00 m <sup>2</sup>
Etage:	5
Etagenanzahl:	5
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Denkmalschutzobjekt:	Ja
Objektzustand:	Modernisiert
Baujahr:	1767
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2017
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Baujahr laut Energieausweis:	1767
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

GÖTZKY  IMMOBILIEN

**Ihr Ansprechpartner:**

Götzky Immobilien

Frau Ruth Götzky

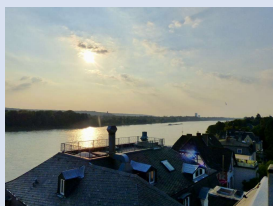
E-Mail: [goetzky-immobilien@t-online.de](mailto:goetzky-immobilien@t-online.de)

Tel: +49 2224 9897800

Mobil: +49 1511 1511745

Web: <http://www.goetzkyimmobilien.de>

## Diesen Blick kann man kaufen – außergewöhnliche DG-Wohnung in 1. Rheinreihe von Königswinter



### Objektbeschreibung:

Diese charmante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem denkmalgeschützten Gebäude aus dem Jahr 1767 in absoluter Bestlage direkt an der Rheinallee in Königswinter. Die Wohnung liegt im 5. Obergeschoss und ist bequem über einen Personenaufzug erreichbar.

Auf ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie eine gelungene Kombination aus historischem Flair und modernisiertem Wohnkomfort. Hohe Decken, dezente Dachschrägen sowie stilvolle Holzsprossenfenster verleihen der Wohnung eine besondere Atmosphäre. Parkettböden in den Wohnräumen und Marmorböden im Eingangsbereich, in Küche und Bad unterstreichen den wertigen Charakter.

Das großzügige Wohnzimmer bietet Zugang zur traumhaften Dachterrasse mit unverbaubarem Blick auf den Rhein und das Siebengebirge. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Schlafzimmer sowie Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Die separate Küche verfügt über ein Oberlicht. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Ein hochwassersicherer Abstellraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz mit Fernbedienung runden dieses besondere Angebot ab. Die Wohnung ist aktuell vermietet.

### Ausstattung:

Die Wohnung befindet sich in einem modernisierten Zustand.

- Dachgeschoss im 5. Obergeschoss
- Personenaufzug
- Großzügige Dachterrasse mit Rheinblick und Westausrichtung
- Holzsprossenfenster
- Parkett in den Wohnräumen
- Marmor im Eingangsbereich, in Küche und Bad
- Separate Küche mit Oberlicht
- Bad mit Badewanne
- Hochwassersicherer Abstellraum
- Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz
- Zentralheizung mit Gas
- Denkmalschutzobjekt

### Lage:

Die Immobilie befindet sich in 1. Rheinreihe in Königswinter und bietet eine der begehrtesten Wohnlagen der Region. Die Wohnung ist hochwasserfrei, ebenso Tiefgarage und Abstellflächen.

Die direkte Rheinlage kombiniert urbanes Leben mit naturnahem Wohnen. Der Blick auf das Siebengebirge, die Promenade und die Nähe zu Bonn machen diesen Standort besonders attraktiv.

### Sonstiges:

Die Wohnung ist vermietet. Die monatliche Mieteinnahme beträgt 750,00 EUR.

Das Hausgeld beträgt derzeit 439,60 EUR monatlich, davon sind 342,00 EUR auf den Mieter umlagefähig. Die Instandhaltungsrücklage beläuft sich laut Hausverwaltung aktuell auf ca. 159.000 EUR. Der monatliche Anteil zur Rücklage beträgt 78,48 EUR.

### HINWEISE

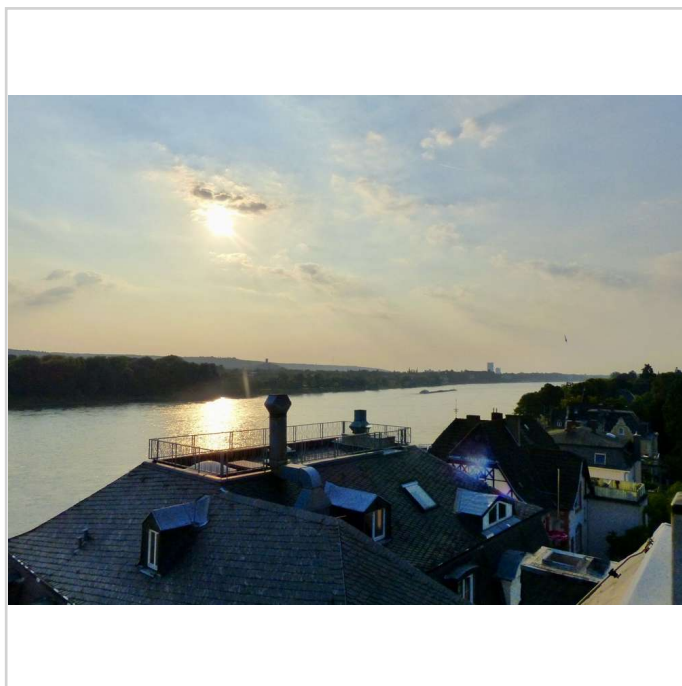
Dieses Exposé stellt lediglich einen Auszug aus unserem aktuellen Immobilienportfolio dar. Weitere attraktive Angebote finden Sie jederzeit auf unserer Homepage unter

[www.goetzky-immobilien.de](http://www.goetzky-immobilien.de).

Alle in diesem Exposé enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisinformationen beruhen ausschließlich auf Informationen des Eigentümers oder Dritter. Für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität übernimmt Götzky Immobilien keine Gewähr. Irrtümer sowie Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Ein Maklervertrag mit Götzky Immobilien kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklerleistungen zustande.

Wenn Sie selbst eine Immobilie veräußern möchten, stehen wir Ihnen gern für eine persönliche und kompetente Beratung zur Verfügung.



Blick nach Westen

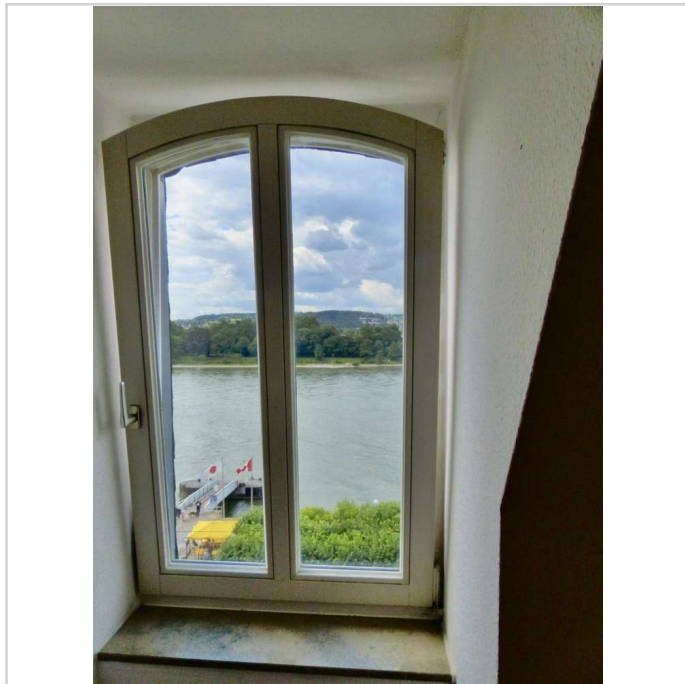
Diesen Blick kann man kaufen – außergewöhnliche DG-Wohnung in 1. Rheinreihe von Königswinter



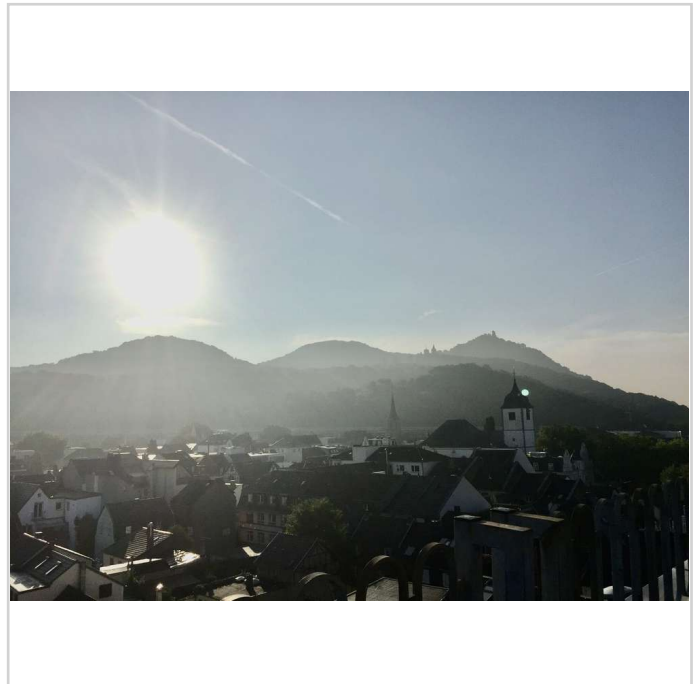
Hausansicht von vorne



Hausansicht von hinten



Ausblick



Blick nach Osten

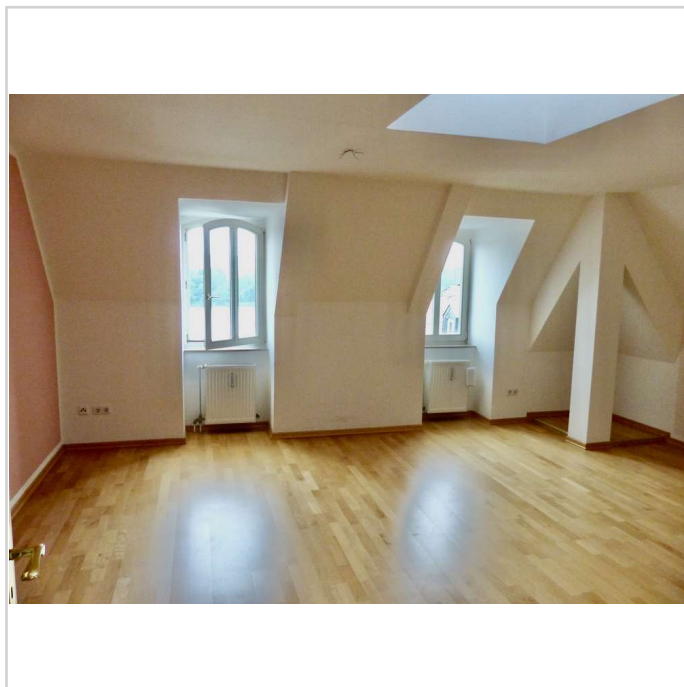
Diesen Blick kann man kaufen – außergewöhnliche DG-Wohnung in 1. Rheinreihe von Königswinter



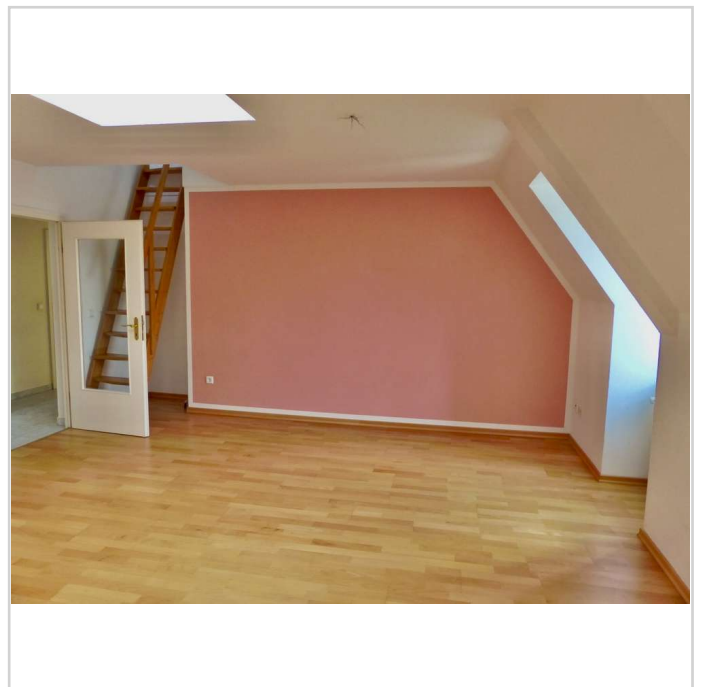
Aussicht



Blick nach Osten

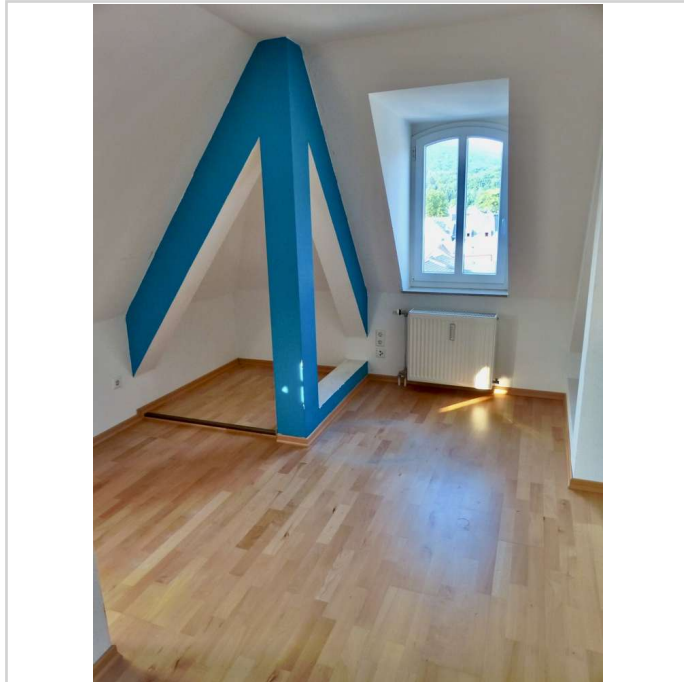


Wohnzimmer



Wohnzimmer

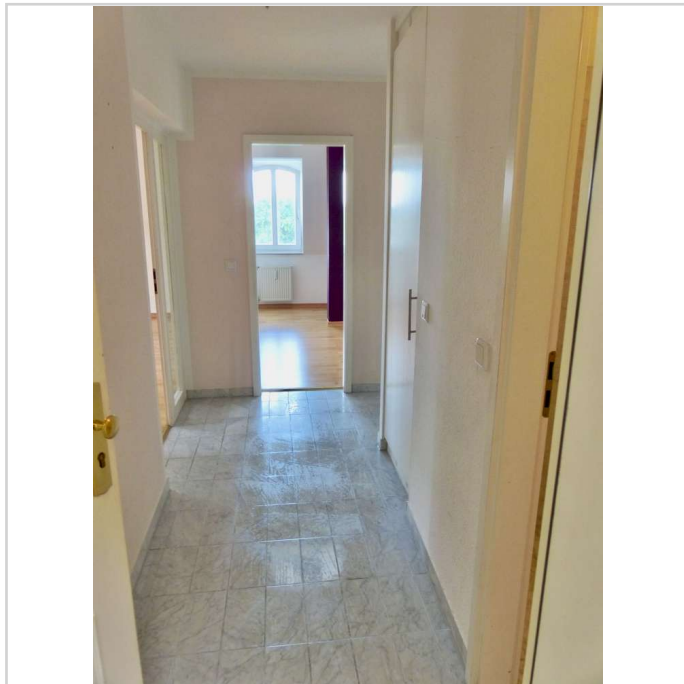
Diesen Blick kann man kaufen – außergewöhnliche DG-Wohnung in 1. Rheinreihe von Königswinter



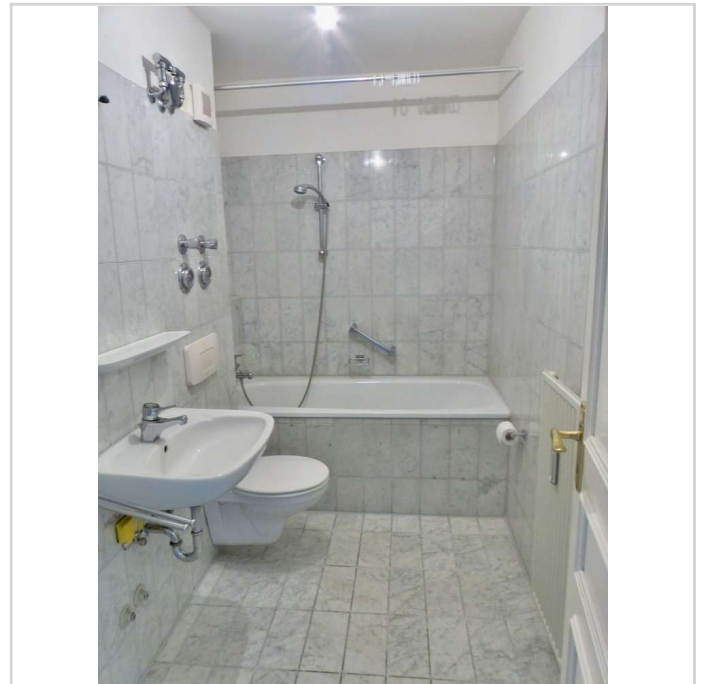
Schlafzimmer



Arbeitszimmer



Flur



Badezimmer

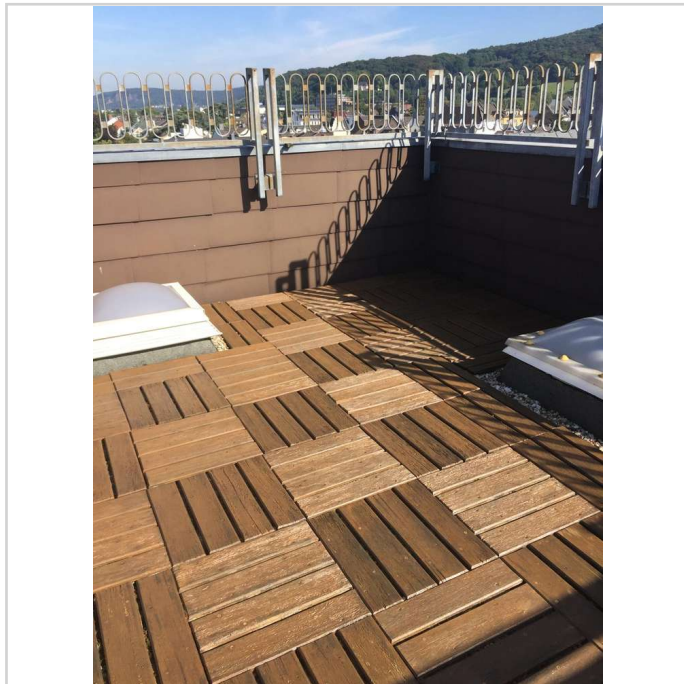
Diesen Blick kann man kaufen – außergewöhnliche DG-Wohnung in 1. Rheinreihe von Königswinter



Küche



Teilansicht Terrasse



Terrasse

Seit 35 Jahren erfolgreich!  
Erfolg ist kein Zufall, sondern Können.  
Wir können!  
Verkauf Ihrer Immobilie? Gerne mit uns.

**GÖTZKY**  **IMMOBILIEN**

VERKAUF ■ VERMIETUNG ■ FINANZIERUNGEN ■ WERTSCHÄTZUNGEN

Götzky Immobilien

Diesen Blick kann man kaufen – außergewöhnliche DG-Wohnung in 1. Rheinreihe von Königswinter



07\_Grundriss