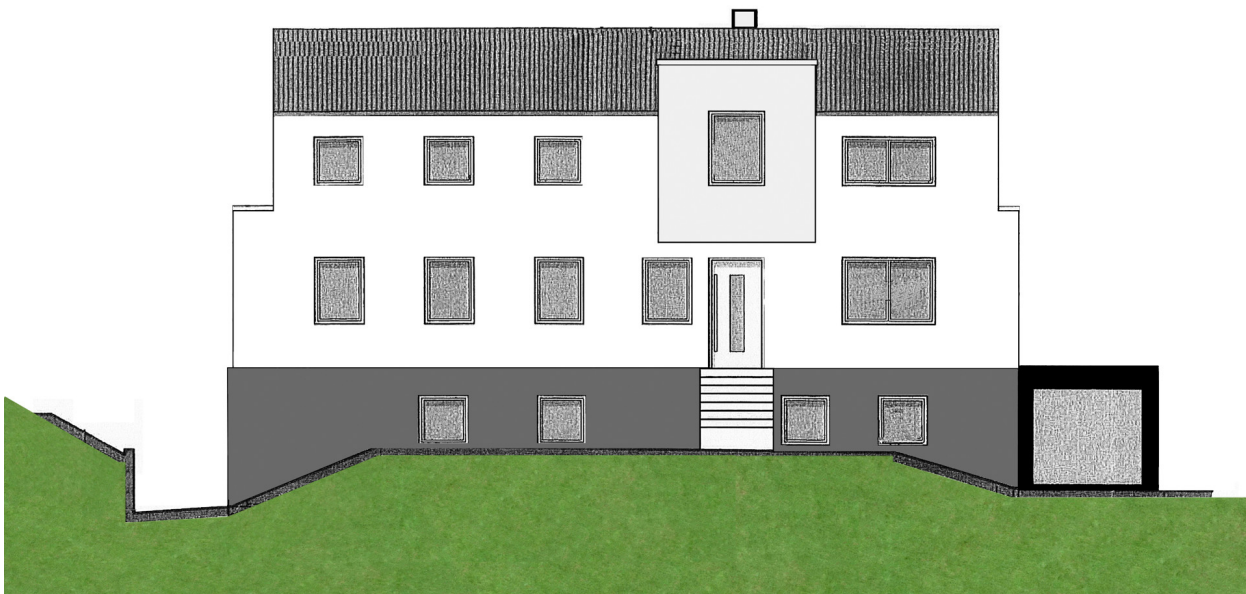
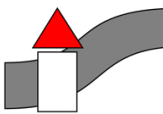


## NEUBAU! freist. Zweiparteienhaus mit Einlieger und schöner Fernsicht in Kw-Thomasberg!



**Ihr Ansprechpartner**

Schwelme Immobilien



**Schwelme Immobilien**

Barmer Straße 1  
58332 Schwelme

Telefon: 02336 7786

Fax: 02336 7786

### Objektdaten

Objektnummer 66275-8196

Wohnfläche 330 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Erfüllen Sie sich den Traum vom eigenen Zuhause inmitten der Natur! Dieses außergewöhnliche Bauprojekt, angrenzend an ein idyllisches Naturschutzgebiet, bietet Ihnen die einmalige Möglichkeit, ein exklusives Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung zu errichten. Die Bauplanung und Genehmigung für einen Neubau mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 330 m<sup>2</sup> zzgl. Kellernebenflächen liegen bereits vor. Der bestehende Vollkeller mit Einliegerwohnung, der ebenerdig zum Garten hin gelegen ist, wird im Rahmen des Neubaus erhalten und umfassend saniert. Die ursprüngliche Bebauung, ein schadstofffreies Fertighaus aus dem Jahr 1977, weicht dem modernen Neubau. Die Architektin, die das ursprüngliche Projekt betreut hat, steht bei Bedarf auch für die neuerliche Bauleitung zur Verfügung. Die geplanten Wohneinheiten teilen sich wie folgt auf: - Einliegerwohnung mit ca. 61 m<sup>2</sup> - Hauptbereich mit ca. 148 m<sup>2</sup> - Dachbereich mit ca. 121 m<sup>2</sup>. Dieses Bauprojekt bietet Ihnen nicht nur eine herausragende Wohnqualität in einer natürlichen Umgebung, sondern auch die Möglichkeit, individuelle Wohnräume in die Tat umzusetzen. Für weiterführende Informationen und eine umfassende Beratung stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung. Bitte kontaktieren Sie unser Büro für detailliertere Auskünfte. Nutzen Sie diese Gelegenheit und gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren Vorstellungen!

## Lage

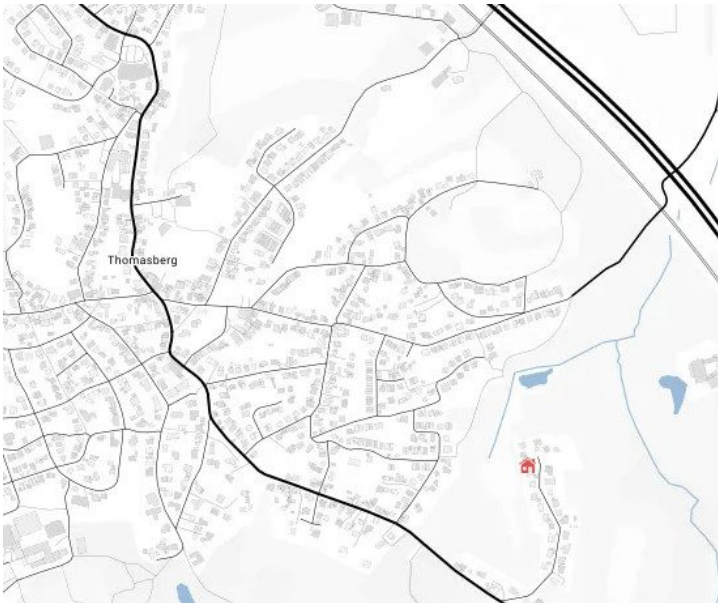
Das Zweifamilienhaus befindet sich im idyllischen Ortsteil Thomasberg, welcher zur Stadt Königswinter gehört. Diese Lage besticht durch ihre malerische Umgebung im Siebengebirge und bietet atemberaubende Ausblicke auf den Ölberg sowie unverbaubare Landschaftsschutzgebiete. Thomasberg liegt rund 7 Kilometer von der Innenstadt Königswinter entfernt, die bequem in etwa 10 Minuten mit dem Auto erreichbar ist. Für Pendler stehen ausgezeichnete Anbindungen zur Verfügung: Die nächstgelegene Auffahrt zur BAB A3 ist lediglich 5 Minuten entfernt, sodass eine optimale Verkehrsanbindung gewährleistet ist. Zudem befinden sich Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs in der Nähe, die Verbindungen nach Bonn, Königswinter und Siegburg bieten. Der tägliche Bedarf ist fußläufig gedeckt; zahlreiche Geschäfte sind in unmittelbarer Umgebung zu finden. Familienfreundlichkeit wird hier großgeschrieben: Ein Kindergarten befindet sich direkt vor Ort, und alle Schulen sind komfortabel mit dem Schulbus erreichbar. Diese Lage kombiniert das idyllische Leben im Grünen mit der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten und einer hervorragenden Verkehrsanbindung.

## Ausstattung

Für das Grundstück, den Bestand sowie die Planung und Baugenehmigung setzen wir einen Kaufpreis von 595.000,- € an. Die Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. MwSt. für den Käufer wird lediglich vom beurkundeten Kaufpreis (Grundstück/Bestand/Baugenehmigung) berechnet. Bei der Baukostenkalkulation haben wir eine normale Neubausausstattung zugrunde gelegt. Sie wünschen nähere Informationen? Setzen Sie sich gerne mit unserem Büro in Verbindung.

## Bilder







Autobahnauffahrt 1.4 km

Bahnhof Schloß Drachenburg 4.4 km

Bus Schauinsland 291 m

Straßenbahn Longenburg / CJD Königswinter 5.1 km

**Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten**

- 56 Einkaufen
- 167 Bildung
- 224 Gastronomie
- 163 Gesundheit
- 490 Freizeit

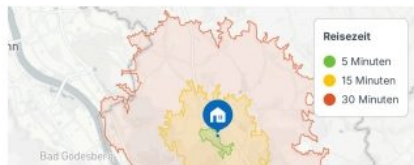
**Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten**

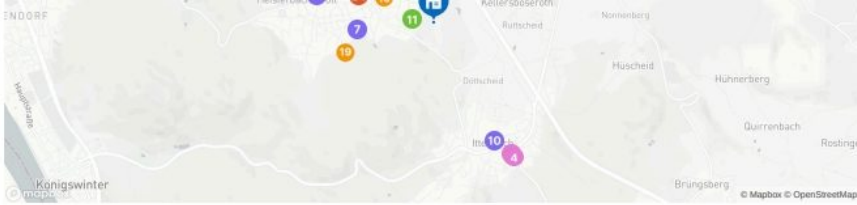
- 2 Einkaufen
- 9 Bildung
- 10 Gastronomie
- 13 Gesundheit
- 20 Freizeit

**Gehzeit**



**Fahrrad**





**2.7 Einkaufen**

1	Rewe	1.2 km
2	ALDI Süd	1.7 km
3	Aldi Süd	1.9 km
4	Rewe	1.9 km
5	Tante Annie	2 km

**2.2 Bildung**

6	Drachenkindergarten	915 m
7	Kita und Familienzentrum ...	950 m
8	Dibber Kindertageseinricht...	1.4 km
9	Kinderhaus	1.5 km
10	Villa Kunterbunt	1.6 km

**2.2 Freizeit**

11	Spielplatz	279 m
12	Sport	555 m
13	Sport	635 m
14	Sport	645 m
15	Sport	725 m

**2.8 Gastronomie**

**3.4 Gesundheit**