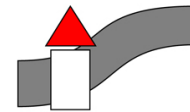


## Vielseitiges Raumangebot mit XXL-Garage: Familienparadies in ruhiger Lage



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 66272-DNW110

Wohnfläche 110 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Wenn Sie ruhig wohnen wollen und gerne in die Natur sehen, sind Sie hier genau richtig! Niederbuchholz bietet ein gemütliches und komfortables Wohnumfeld, ideal für Familien. Mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 272 m<sup>2</sup> auf einem 795 m<sup>2</sup> großen Grundstück ist es großzügig gestaltet. Der liebevoll angelegte Garten, der mit einem Gartenhaus ausgestattet ist, bietet ausreichend Platz zum Entspannen und für Freizeitaktivitäten. Das 1974 errichtete Einfamilienhaus verfügt über eine geräumige XXL-Garage, die eine Stellfläche von bis zu drei Autos bietet und einen überdachten Innenhof. 1997 wurde das Erdgeschoss um einen Windfang und einen Wintergarten erweitert, während im Untergeschoss ein zusätzlicher Raum unter dem Wintergarten entstand. Im Erdgeschoss stehen Ihnen auf 110,45 m<sup>2</sup> ein großzügiger Wohn- und Essbereich zur Verfügung, der direkten Zugang zum Wintergarten bietet – ein perfekter Rückzugsort zu jeder Jahreszeit. Zwei weitere Zimmer bieten Flexibilität für ein Büro oder Gästezimmer. Die separate Holzküche ist funktional und geräumig. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein modernes Badezimmer mit Wanne und Dusche. Im Dachgeschoss, das eine Fläche von ca. 55 m<sup>2</sup> nach Abzug der Dachschrägen aufweist, finden sich ein weiteres Badezimmer, ein Raum mit Einbauküche sowie zwei große Zimmer. Eines dieser Zimmer verfügt über einen Zugang zur Loggia, von der aus Sie eine unverbaute Aussicht genießen können. Offiziell ist das Dachgeschoss laut Bauplänen nicht als Wohnfläche deklariert, sondern als Hobby- und Hauswirtschaftsraum. Über eine Treppe mit Treppenlift – der problemlos entfernt werden kann – gelangt man ins Untergeschoss. Hier wartet ein gemütlicher Partykeller mit Bar, der sich hervorragend für gesellige Abende eignet. Ein angrenzender Raum, unterhalb des Wintergartens, dient ideal als Arbeitszimmer oder Homeoffice und bietet durch große Fenster einen weiten Blick bis nach Köln. \*Fortsetzung folgt bei Ausstattung

## 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.

## Ausstattung

\*Fortsetzung Das Untergeschoss umfasst zudem ein Badezimmer mit Dusche, eine geräumige Waschküche mit zwei Abstellräumen, einen Heizungskeller und ein weiteres Zimmer mit eingebautem Tresor. Insgesamt stehen hier ca. 107 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung. Der Garten ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Er ist nicht zu groß, aber auch nicht zu klein und überzeugt mit einem schönen Baum- und Pflanzenbestand sowie einem Gartenhaus. Die Gesamtfläche des Grundstücks beträgt 864 m<sup>2</sup>, bestehend aus dem Hauptgrundstück von 795 m<sup>2</sup> sowie einem 1/6-Anteil an der angrenzenden Privatstraße. Ziehen Sie in Ihr neues Zuhause in Niederbuchholz und genießen Sie den Komfort und die großzügigen Räumlichkeiten dieser besonderen Immobilie! Überzeugen Sie sich selbst: + Wintergarten + Loggia im Dachgeschoss + XXL-Garagen mit Werkstatt + 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





























