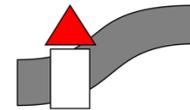


## Ihre Chance auf Wohnen und Gewerbe in Best-Lage!



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 66272-DHS171E

Wohnfläche 48 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Dieses vielseitig nutzbare Gebäude kombiniert Gewerbefläche und Wohnraum und liegt in einer verkehrsgünstigen Best-Lage in Königswinter-Heisterbacherrott. Das Grundstück umfasst 176 m<sup>2</sup>, die größtenteils bebaut sind. Neben dem Hauptgebäude finden Sie einen großzügigen Anbau, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das Haus mit seiner hellen Putzfassade wurde im Jahr 1909 erbaut und später erweitert. Besonders ins Auge sticht das große Schaufenster des Ladenlokals. Die Immobilie befindet sich aktuell in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Vision einer Selbstständigkeit zu verwirklichen. Alternativ eignet sich das Objekt hervorragend als Anlageimmobilie: Sie können entweder das gesamte Gebäude vermieten oder es in bis zu drei Einheiten aufteilen (1x Gewerbe, 1x Wohnen, 1x Lager). Im Innenhof gibt es ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke, ideal für entspannte Stunden nach der Arbeit – ob bei einem Glas Wein oder im Kreis von Freunden. Das Erdgeschoss bietet ca. 124 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die sich wie folgt aufteilen: Der Verkaufsraum des Ladenlokals ist zur Straßenseite ausgerichtet. Dahinter befinden sich eine Küche, ein großes Lager, ein WC sowie der Aufgang zu den Wohnräumen im Obergeschoss. Die Küche eignet sich perfekt als Pausenraum, kann aber je nach Bedarf auch als Büro oder zusätzliches Lager genutzt werden. Neben dem Haupteingang zur Straßenseite gibt es auch einen rückwärtigen Zugang. Die Wohneinheit im Obergeschoss umfasst ca. 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Zimmer. Einer der Räume eignet sich hervorragend als Küche (siehe Grundriss). Darüber hinaus gibt es auf dieser Etage ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und zwei Waschbecken. Vom Obergeschoss führt eine Treppe ins gemütliche Dachgeschoss, das einen weiteren großen Raum bietet. Dieser ist in wohnraumähnlicher Qualität ausgebaut, jedoch nicht offiziell als Wohnraum genehmigt. Das Gebäude ist teilweise unterkellert.

## Lage

53639 Königswinter - Heisterbacherrott Wer in Heisterbacherrott im Rhein-Sieg-Kreis lebt oder arbeitet, der entscheidet sich für eine Lage zwischen Stadt und Land. In ruhiger Atmosphäre, fernab der hektischen Großstadt und dennoch mit kurzen Wegen. Angebunden sind Sie infrastrukturell direkt an Königswinter-Thomasberg, das mit seiner ausgezeichneten Versorgung alles bietet, was man täglich braucht. Neben Schulen und Kindergärten ist die öffentliche Nahversorgung prima. Ideal ist insbesondere die Nähe zu Bonn sowie zum Rheintal. Fürs Bummeln und Schlendern bietet sich dann die Königswinterer Altstadt selbst an, die Sie über die L268, die am malerischen Kloster Heisterbach vorbeiführt, schnell erreichen. Darüber hinaus finden Sie übrigens auch zahlreiche Wander- und Radwege durchs herrliche Siebengebirge, das direkt vor Ihrer Haustür liegt. Was wollen Sie mehr?

## Ausstattung

Überzeugen Sie sich selbst + 1 Ladenlokal, 1 Wohnung & 1 Lager + 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Fläche in Wohnraumqualität im Dachgeschoss + 124 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Nutzfläche + Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - Kein Stellplatz. Dafür ausreichend kostenlose Parkmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung. - Nachtspeicherheizung

## Bilder













