



OBJEKT 34

Zweifamilien-/ Mehrgenerationenhaus, sofort zu beziehen, in Toplage von Aegidienberg!

53604 BAD HONNEF

ik immobilienbüro | Sascha Oliver Kins

Rolandsecker Weg 30 | 53619 Rheinbreitbach
Tel.: +49 175 1949777 | Fax: 032121221710
kins@immobilien-kins.de | www.immobilien-kins.de

EXPOSE

Eckdaten

Baujahr:	1989
Zimmer:	6
Wohnfläche:	ca. 182 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 781 m ²
Nutzfläche:	ca. 91 m ²
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Etagenzahl:	2
Zustand:	Gepflegt
Qualität der Ausstattung:	Normal
Bodenbelag:	Parkett
Einbauküche vorhanden:	Ja
Ausstattung Bad:	Badewanne, Dusche, Fenster
Badezimmer:	2
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Anzahl separater WCs:	1
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	1
Stellplatzanzahl:	2
Stellplatztyp:	Garage
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	2
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	4
Wintergarten vorhanden:	Nein
Swimmingpool vorhanden:	Nein
Barrierefrei:	Nein
Energieausweis:	Noch nicht vorhanden

Kaufpreis

429.000,00 €

Käuferprovision

17.500,-€, inkl. MwSt.

Ansprechpartner

Sascha Oliver Kins
kins@immobilien-kins.de

Objektbeschreibung

Vielseitig nutzbares Zweifamilienhaus in Aegidienberger Toplage. Sofort beziehbar!

Die Immobilie wurde 1989 in Massivbauweise errichtet, ist voll unterkellert und verfügt zusätzlich über eine Doppelgarage.

Bei den Wohnungen handelt es sich jeweils um 3-Zimmer-Wohnungen.

Die obere Wohnung wurde 2003 aufwendig ausgebaut und saniert. Zwei neue Gauben und ein direkter Gartenzugang sind das Ergebnis.

Die untere Wohnung befindet sich weitgehend im Originalzustand und ist Baujahrgerecht ausgestattet.

In beiden Wohnungen befindet sich noch je eine Einbauküche, wobei die Küche in der unteren Wohnung nur noch teilweise zu nutzen ist. In der oberen Wohnung finden sich darüber hinaus perfekt eingepasste Schlafzimmerschränke.

Ob für Eigennutzer, Kapitalanleger, oder beides (oben wohnen und vermieten), dieses Haus bietet Ihnen viele Möglichkeiten.

Und das Beste: Die Immobilie ist derzeit nicht bewohnt und kann sofort bezogen werden!

Lage

Aegidienberg, ein Höhenstadtteil von Bad Honnef, am Rande des Siebengebirges.

Die naturnahe Lage lädt ein zu langen Spaziergängen, Wanderungen oder sonstigen Freizeitaktivitäten ein. Der Radsport ist mit Aegidienberg ebenso verbunden wie der Reitsport. Das Gestüt Feldmann ist über die Landesgrenzen hinweg bekannt.

Für die Freizeitgestaltung ist aber auch ansonsten Sorge getragen. Ein dutzend Vereine halten ein breites Angebot bereit, mehrere Veranstaltungen, wie die Rievekochekirmes, der Veilchendienstagsszug, der große Laternenumzug zu Sankt Martin (natürlich mit großem Abschlussfeuer), sowie weitere Veranstaltungen auf dem Aegidiusplatz und dem Gestüt, sorgen für beste Unterhaltung.

Für den Nachwuchs hält der Ort vier Kindergärten, sowie eine Grundschule bereit. Besonders zu erwähnen ist hier die an die Grundschule angegliederte neue Sporthalle, sowie das ebenfalls neue Schwimmbad und der Jugentreff.

Weiterführende Schulen aller Schulformen, inkl. Privatschule, finden sich in der nahen Umgebung (Bad Honnef, Oberpleis oder Unkel).

Aber auch die Nahversorgung im Ort ist außergewöhnlich gut. Vom Supermarkt, Discounter, Bäcker, Metzger, Post, über Schuhmacher, Friseur, Ärztehaus, Apotheke, uvm., bis hin zum Kaminstudio und dem Fahrradladen ist alles, oftmals mehrfach, zu finden.

Abgerundet wird das Angebot durch mehrere Restaurants und Cafés im Ort.

Die naturnahe Lage bedingt in diesem Fall jedoch nicht gleich Abgeschlossenheit. Im Gegenteil, durch die Anbindung an die A3 ist man in 30min. in Köln, in 20min. am ICE Bahnhof Siegburg oder Montabaur (wo es im Übrigen auch ein tolles Outlet-Center gibt), ebenfalls in 20min. in Bonn, oder in 15min am Bahnhof, oder eben dem Stadtzentrum von Bad Honnef.

Ausstattung

- Bodenbeläge durchgängig mit Fliesen oder Echtholzparkett. Ausnahme: Die beiden Schlafräume im EG
- Bäder jeweils als Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Im EG zus. ein Gäste WC
- Holzfenster mit Doppelverglasung
- Kachelofen im EG
- Voll unterkellert
- Gartenzugang vom DG
- Doppelgarage mit Satteldach
- Neue Gastherme aus 2021
- Spitzboden gedämmt
- gepflegte Gartenanlage mit großem Gartenhaus
- Kindergarten, Grundschule und Bushaltestelle fußläufig

Sonstiges

Im Keller findet sich ein Wasserschaden, der bislang nicht behoben wurde. Es kommt hier allerdings zu keinerlei Schimmelbildung und auch eine Schädigung der Bausubstanz ist nicht anzunehmen. Die Schädigung der Putzflächen ist aber deutlich sichtbar.

Kostenvoranschläge für die Instandsetzung (Abdichtung) liegen vor.



Eingang



Südansicht



Süd-Ost-Ansicht

ik immobilienbüro | Sascha Oliver Kins

Rolandsecker Weg 30 | 53619 Rheinbreitbach
Tel.: +49 175 1949777 | Fax: 032121221710
kins@immobilien-kins.de | www.immobilien-kins.de

EXPOSE



Nord-West-Ansicht



West-Ansicht

ik immobilienbüro | Sascha Oliver Kins

Rolandsecker Weg 30 | 53619 Rheinbreitbach
Tel.: +49 175 1949777 | Fax: 032121221710
kins@immobilien-kins.de | www.immobilien-kins.de

EXPOSE



Süd



Gartenabgang



Süd-West-Balkon, überdacht



Eingang



WoZi_EG1



WoZi_EG2



Schlafen EG



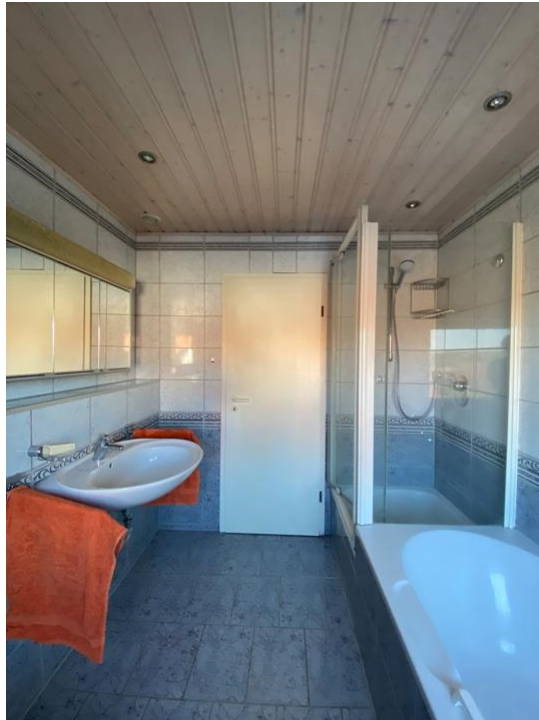
Schlafen DG



Schlafen DG 2



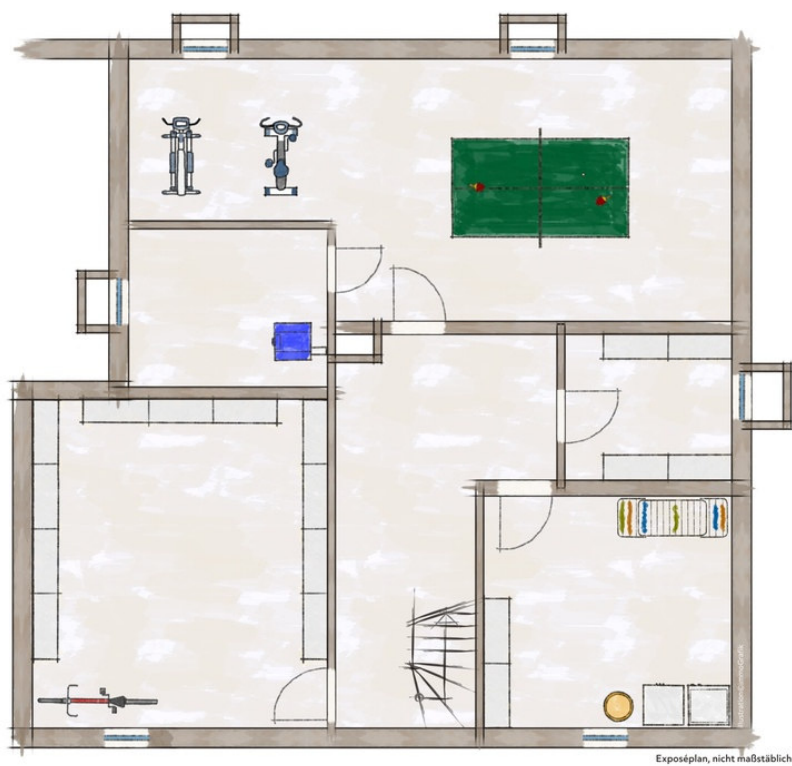
Bad OG1_1



Bad OG1_2



Küche DG



Exposéplan, nicht maßstäblich

Kellergeschoss

ik immobilienbüro | Sascha Oliver Kins

Rolandsecker Weg 30 | 53619 Rheinbreitbach
Tel.: +49 175 1949777 | Fax: 032121221710
kins@immobilien-kins.de | www.immobilien-kins.de

EXPOSE



Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dachgeschoss

ik immobilienbüro | Sascha Oliver Kins

Rolandsecker Weg 30 | 53619 Rheinbreitbach
Tel.: +49 175 1949777 | Fax: 032121221710
kins@immobilien-kins.de | www.immobilien-kins.de

EXPOSE