



OBJEKT 89

## Baugrundstück für Doppelhaushälfte, Aegidienberg, zentrale Lage, sofort bebaubar!

53604 BAD HONNEF

ik immobilienbüro | Sascha Oliver Kins

Aegidiusplatz 2 | 53604 Bad Honnef  
Tel.: +49 175 1949777 | Fax: 02224-1221709  
kins@immobilien-kins.de | www.immobilien-kins.de

EXPOSE

## Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 328 m <sup>2</sup>
Bebaubar nach:	Bebauungsplan
Baunutzung:	allgemeines Wohngebiet

## Kaufpreis

125.000,00 €

## Käuferprovision

3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.

## Ansprechpartner

Sascha Oliver Kins  
Inhaber  
T: +49 2224 1221509  
kins@immobilien-kins.de

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht hier ein Grundstück zur Bebauung mit einer Doppelhaushälfte, welche an das bestehende Doppelhaus anzubauen ist.

Die Bebauung richtet sich nach dem hier vorliegenden Bebauungsplan. Das Baufenster beträgt ca. 9x12m, wodurch eine Wohn-/ Nutzfläche von ca. 160qm möglich ist.

Eine Unterkellerung ist nicht bzw. nur mit großem technischem Aufwand machbar, da das Nachbargebäude ebenfalls ohne Keller gebaut wurde.

## Lage

Top Lage, zentral in Aegidienberg, Penny, Ärztehaus, Marktplatz, etc. fußläufig.

Allgemein zum Ort:

Aegidienberg ist der Höhenstadtteil von Bad Honnef und fast 12 Ortsteile zusammen. Das hier offerierte Grundstück liegt zentral in Aegidienberg selbst, nahe dem Marktplatz.

Die Infrastruktur im Ort ist außergewöhnlich gut. Neben diversen Lebensmittelmärkten, Discountern und einem Drogeriemarkt findet sich hier eine Metzgerei, mehrere Bäckereien, Getränkehandel, Bettengeschäft, Fahrradladen, Schneiderei, Friseure und sogar ein Baumarkt. Und nicht zu vergessen, ganze 6 Tankstellen.

Mit diversen Restaurants, Imbissbuden und Cafés kommt aber auch die Kulinarik nicht zu kurz.

Für die Betreuung und Ausbildung Ihrer Kinder ist ebenfalls gesorgt. Mit vier Kindergärten und einer vierzügigen Grundschule wird hier der Grundstein für eine solide Schulbildung gelegt. Weiterführende Schulen gibt es dann in den umliegenden Ortschaften, allesamt mit dem ÖPNV erreichbar. An die Grundschule angegliedert ist im Übrigen auch ein gerade erst neu gebautes Schwimmbad, sowie eine ebenfalls neu errichtete Sporthalle.

Ein Ärztehaus, ein Zahnarzt und diverse Apotheken runden das Angebot ab.

Ach ja und dann wäre da noch das überregional bekannte Gestüt Feldmann, der Sportverein "Sportfreunde Aegidienberg (SFA), der Tennisverein Rot-Weis und die Golfanlage in Rederscheid zu erwähnen.

Sie sehen, man muss nicht aus dem Dorf um irgendetwas zu erledigen. Will man aber doch einmal nach Köln, Bonn, oder auch etwas weiter weg, ist man über die A3 schnell auf dem Weg.

Die Bonner Innenstadt erreicht man in etwa 20min., bis nach Köln sind es etwa 30min. Fahrtzeit und auch der Flughafen ist in 25min. erreicht.

#### Bebaubarkeit

nach Bebauungsplan 60A, Teil 2

(Allgemeines Wohngebiet | II Vollgeschosse | GRZ 0,4 | GFZ 0,8 | offene Bauweise | Einzel- oder Doppelhaus | Dachneigung 30-40°)

#### Erschliessung

Voll erschlossen