



OBJEKT 97

**Machen Sie diesen Sommer zu Ihrem!
Im eigenen Garten, am eigenen Haus.**

AUF DEM SCHEIDT 21, 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

Baujahr:	2000
Zimmer:	6
Wohnfläche:	ca. 228,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 678 m ²
Nutzfläche:	ca. 18 m ²
Verfügbar ab:	nach Absprache
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagenanzahl:	1
Letzte Modernisierung:	2020
Zustand:	Modernisiert
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Einbauküche vorhanden:	Ja
Badezimmer:	2
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Keller:	Nein
Garagenanzahl:	1
Stellplatzanzahl:	2
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Balkon vorhanden:	Nein
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	5
Vermietet:	Nein
Befeuerng/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse:	D
Energiekennwert:	106,6 kWh/(m ² *a)
Energie mit Warmwasser:	Ja

Kaufpreis

675.000,00 €

Käuferprovision

3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.

Ansprechpartner

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

Objektbeschreibung

Eine erstklassige und lichtdurchflutete Immobilie mit reichlich Platz und tollem Garten in bester Lage von Bad Honnef-Aegidienberg.

Der 1964 errichtete Bungalow wurde 2000 aufgestockt und umfassend saniert, wobei auch die Außenfassade gedämmt wurde. So entstand ein modernes Einfamilienwohnhaus, welches sich aber auch problemlos zu einem Zweifamilienhaus, oder einer Mehrgenerationenlösung, umbauen lässt.

Die insgesamt 6 Zimmer verteilen sich auf eine Wohnfläche von gut 220m². Alleine der großzügige Wohn-/ Essbereich Fensterfront anschließendem Wintergarten misst 45m². Da das Gebäude ursprünglich als Bungalow konzipiert wurde lässt es sich auf dieser Etage barrierefrei wohnen. Ein Gäste-WC und ein Bad "on Suite" trennen die Sanitärbereiche von Gast und Bewohner. Ein zusätzlicher Raum dient als Gästezimmer oder Büro. Die Nische im Wohnbereich wurde geschlossen und von der Küche aus zugänglich gemacht. So ergibt sich hier eine riesige Speisekammer, wo auch die Gefriertruhe Platz findet. Der brüstungshohe Durchbruch zwischen Küche und Wohn-/ Essbereich unterstreicht das offene Konzept und ermöglicht gute Kommunikation auch während dem Kochen.

Die knapp 10m breite Glasfront bringt extrem viel Licht öffnet den Raum zu dem nach Südwesten ausgerichteten Garten. Über die Schiebetür betritt man den Wintergarten, der neben einer Verschattungsanlage für Dach und Wände, auch über entsprechenden Insektenschutz verfügt. Hier lässt es sich bei jeder Jahreszeit gut aushalten.

Im Dachgeschoss, das dank großer Gauben und Abseiten mit wenig Schrägen auskommt, finden sich drei weitere Zimmer. Zwei davon mit einem Zusatzraum, der z.B. als Ankleide genutzt werden kann. Der Verbindungsflur ist vorgerüstet als Küche zu fungieren, sofern man die Etage mal abtrennen möchte. Wie im Erdgeschoss wurde auch hier darauf geachtet, dass viel Licht ins Haus kommt. Zusätzlich zu dem Bad im EG gibt es hier ein weiteres Bad, dass mit Wanne, Dusche und Doppelwaschtisch ausgestattet ist. Darüber hinaus einen kleinen Hauswirtschafts- und einen großen Abstellraum. Der Spitzboden ist nicht ausgebaut, aber durchgängig gedämmt und kann zu Lagerzwecken genutzt werden.

Der Haustechnikraum befindet sich im Außenbereich, neben der Garage, die etwas länger ist als normal und mit einem Sektionaltor ausgestattet wurde. Davor stehen zwei Außenstellplätze zur Verfügung.

Der große Garten wird über eine Zisterne und ein Bewässerungssystem versorgt und von einem Rasenroboter gepflegt. So kann man die Zeit zuhause genießen, statt sich der Gartenpflege zu widmen. Ein massives Podest im Süden des Gartens kann als Sonnendeck, oder als Stellplatz für das Trampolin, genutzt werden.

Hinter dem Haustechnikraum und der Garage schließt dann noch ein kleiner Schuppen an, in dem das Holz für den Kaminofen im Wohnbereich aufbewahrt wird.

Nach der Aufstockung und Übernahme durch die heutigen Eigentümer wurde das ganze Haus automatisiert und mit Überwachungskameras ausgestattet. So entgeht Ihnen nichts, auch wenn Sie nicht zuhause sind. Darüber hinaus wurden Sicherungsmaßnahmen an Fenstern und Türen vorgenommen.

Des Weiteren wurde 2017 die Gastherme getauscht und 2020 eine Entkalkungsanlage nachgerüstet. Die ebenfalls nachgerüsteten Leitungswächter sorgen für Sicherheit und schützen vor Leitungswasserschäden.

2022 wurde schließlich eine PV-Anlage mit 8,1kWp und 10kW Speicher eingebaut und bei dieser Gelegenheit auch die komplette Verkabelung, inkl. Sicherungen und Verteilerschränke erneuert.

Lage

Der Ortsteil Rottbitze zählt ohnehin zu den begehrtesten Ecken in Aegidienberg. Das hier angebotene Haus liegt dabei noch fernab der Autobahn und somit in besonders ruhiger Lage. Dies, sowie die Nähe zum Wald und die umliegenden Einkaufsmöglichkeiten, machen die Lage so attraktiv.

Allgemein zum Ort:

Aegidienberg ist der Höhenstadtteil von Bad Honnef und fast 12 Ortsteile zusammen. Unter anderen der Ortsteil Rottbitze, in dem das hier offerierte Gebäude liegt.

Aber nicht nur das, auch 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, Friseur 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.

Ausstattung

- Zwei Bäder
- Gäste-WC
- Kaminofen
- Einbauküche
- Wintergarten mit Dach- und Seitenmarkisen, Fliegengitter und Beleuchtung
- Elektrische Rollladenantriebe
- PV-Anlage 8,1kWP mit 10kW Speicher
- Entkalkungsanlage
- Hausautomation (Rollläden, Fensterkontakte, Heizungsthermostate)
- Alarmanlage
- Videoüberwachung
- Bewässerungsanlage und Rasenroboter
- Barrierefrei im EG
- Straßenseitig verspiegelte Fenster
- Garage mit Sektionaltor und smart steuerbarem E-Antrieb, sowie hochwertigem "TM Raceboden"



Straßenansicht Drohne



Gartenansicht



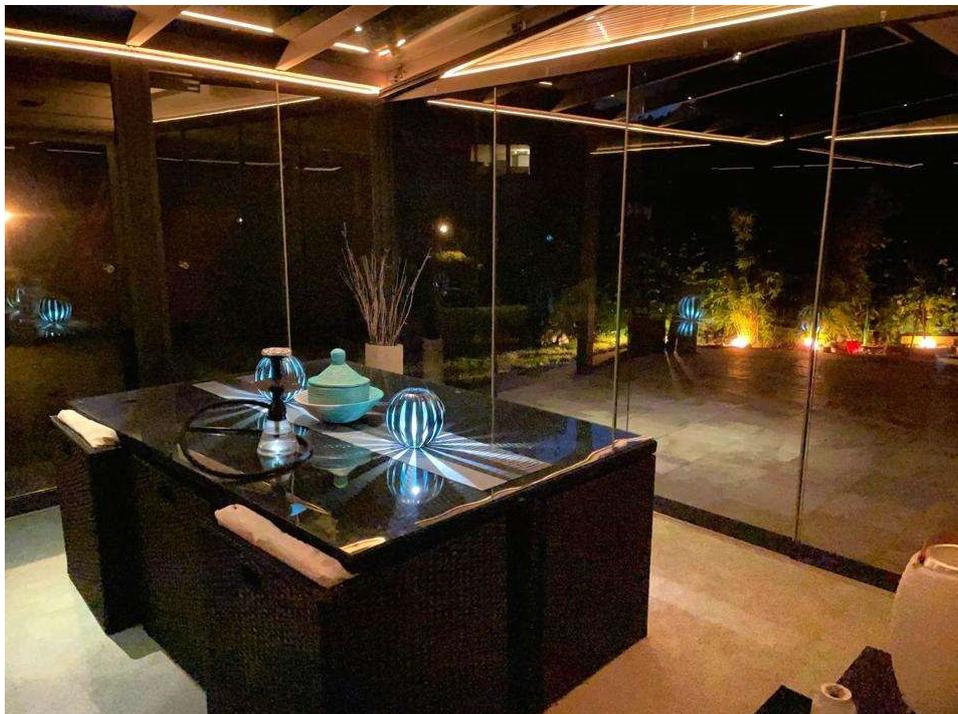
Gartenansicht Drohne



Sonnendeck



Wintergarten beleuchtet



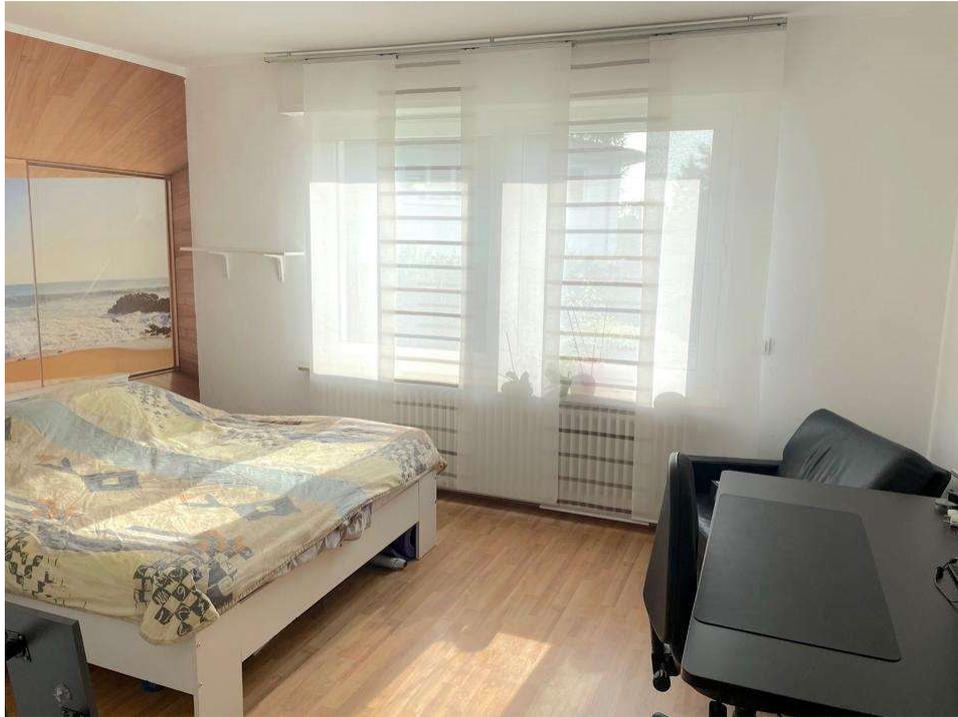
Wintergarten-Terrasse beleuchtet



Abendbeleuchtung



Wohn_Essbereich mit Anbindung Küche



Gästezimmer



Verteilerflur DG



Schlafzimmer DG



Viel Licht im DG



Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan_EG



Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan_DG