



OBJEKT 149

Familienidylle in zweiter Reihe – freistehendes EFH mit Doppelgarage & 970 m² Grundstück

53604 BAD HONNEF

i|k Immobilien Kins GmbH

Aegidiusplatz 2 | 53604 Bad Honnef
Tel.: 02224-9814021 | Fax: 02224-9016479
kins@immobilien-kins.de | www.immobilien-kins.de

EXPOSE

Eckdaten

| | |
|---------------------------|--------------------------------|
| Baujahr: | 1979 |
| Zimmer: | 5 |
| Wohnfläche: | ca. 151,00 m ² |
| Grundstücksfläche: | ca. 970 m ² |
| Nutzfläche: | ca. 30 m ² |
| Heizungsart: | Zentralheizung |
| Etagenzahl: | 2 |
| Letzte Modernisierung: | 2022 |
| Qualität der Ausstattung: | Normal |
| Einbauküche vorhanden: | Nein |
| Badezimmer: | 1 |
| Gäste-WC vorhanden: | Ja |
| Keller: | Ja |
| Garagenanzahl: | 2 |
| Stellplatzanzahl: | 3 |
| Balkon vorhanden: | Nein |
| Terrasse vorhanden: | Ja |
| Schlafzimmer: | 4 |
| Wintergarten vorhanden: | Ja |
| Barrierefrei: | Nein |
| Vermietet: | Nein |
| Befeuerung/Energieträger: | Gas |
| Energieausweis: | Vorhanden |
| Energieausweistyp: | Bedarfsausweis |
| Energieeffizienzklasse: | F |
| Energiekennwert: | 191,55 kWh/(m ² *a) |
| Energie mit Warmwasser: | Ja |

Kaufpreis

425.000,00 €

Käuferprovision

3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.

Ansprechpartner

Sascha Oliver Kins
Inhaber
T: +49 2224 9814021
kins@immobilien-kins.de

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem Ort, an dem Familienleben Raum bekommt.

In begehrter, ruhiger Lage von Bad Honnef-Aegidienberg/Orscheid erwartet Sie dieses freistehende Einfamilienhaus auf einem großzügigen, ca. 970 m² großen Grundstück in zweiter Reihe – ein echtes Refugium mit viel Privatsphäre.

Das 1979 in massiver Bauweise errichtete Haus wurde über die Jahre hinweg kontinuierlich gepflegt und modernisiert. Der Einbau einer Gastherme (2004), die Erneuerung der Stromleitungen (2019) sowie die Installation einer bodentiefen Dusche (2022) sind Beleg hierfür. Für Sie bedeutet das: einziehen und wohlfühlen – ganz ohne Sanierungsstau.

Das Herzstück des Hauses ist der 35m² große, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Hier spielt sich das Leben ab: gemeinsame Abende mit der Familie, gesellige Runden mit Freunden oder entspannte Stunden auf dem Sofa. Die Öffnung zur Küche schafft ein modernes, kommunikatives Wohngefühl und verbindet Kochen, Essen und Wohnen auf harmonische Weise.

Die Küche selbst hat eine funktionale Größe, das Fenster in Verbindung mit der Öffnung zum Wohnraum sorgen für viel Tageslicht und eröffnen einen herrlichen Blick ins Grüne – hier beginnt jeder Tag mit einem Gefühl von Weite und Ruhe.

Vom Wohnraum aus betreten Sie direkt die sonnige Terrasse, die derzeit durch einen provisorischen Wintergarten erweitert wird – ein wunderbarer Ort für Frühstück im Grünen, entspannte Sommerabende oder gemütliche Stunden in der Übergangszeit.

Die um eine halbe Etage versetzte Schlafebene schafft eine angenehme Trennung zwischen Wohn- und Ruhebereichen. Zwei großzügige Zimmer mit jeweils ca. 16 m² bieten ideale Voraussetzungen für ein Elternschlafzimmer und ein Kinderzimmer. Ein weiteres Zimmer mit ca. 8,5 m² eignet sich perfekt als Homeoffice, Gästezimmer oder kreativer Rückzugsort.

Das helle Tageslichtbad überzeugt mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und WC – ausreichend Platz für die ganze Familie. Ein separates Gäste-WC mit Fenster ergänzt diese Ebene komfortabel.

Im Untergeschoss eröffnet ein zusätzlicher Raum mit ca. 16 m² und Fenster zum Garten vielseitige Möglichkeiten. Ob als Hobbyraum, Fitnessbereich, Gästezimmer oder Rückzugsort für größere Kinder, hier passt sich das Haus Ihren Bedürfnissen an. Ein vorhandenes Handwaschbecken unterstreicht die flexible Nutzbarkeit.

Dieses Haus verbindet solide Bauqualität, großzügige Flächen und eine ruhige Lage mit dem Potenzial, Ihr ganz persönlicher Lebensmittelpunkt zu werden.

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich im beliebten Bad Honnefer Stadtteil Aegidienberg/Orscheid. Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige, familienfreundliche Wohnatmosphäre und die naturnahe Umgebung aus. Das Wohngebiet ist überwiegend von Einfamilienhäusern mit gepflegten Gärten geprägt und vermittelt ein angenehmes, gewachsenes Wohnumfeld.

Aegidienberg liegt auf der Asbacher Hochfläche am Rande des Siebengebirges und bietet eine hohe Lebensqualität mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung. Wälder, Felder und zahlreiche Wander- sowie Radwege befinden sich praktisch vor der Haustür und machen die Lage besonders attraktiv für Naturliebhaber.

Trotz der ruhigen Wohnlage ist die Verkehrsanbindung sehr gut. Über die nahegelegene Autobahn A3 sind Bonn in ca. 20 Minuten und Köln in ca. 30 Minuten erreichbar – ideal für Berufspendler. Das Bad Honnefer Stadtzentrum mit seiner Rheinlage, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und kulturellen Angeboten ist ebenfalls schnell erreichbar. Eine gute Busanbindung verbindet Aegidienberg mit dem Zentrum und dem Bahnhof Bad Honnef.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und unterstreichen die Familienfreundlichkeit dieser Lage.

Insgesamt verbindet diese Wohnlage naturnahes, ruhiges Wohnen mit einer sehr guten regionalen Anbindung – eine ideale Kombination aus Erholung und urbaner Nähe.

Sonstiges

Highlights

- Lage in zweiter Reihe = Ruhe
- Doppelgarage
- Großer Garten mit unterschiedlichen Nutzungsbereichen
- Splitlevel



Luftbild Einfahrtsseite



Ansicht Garten



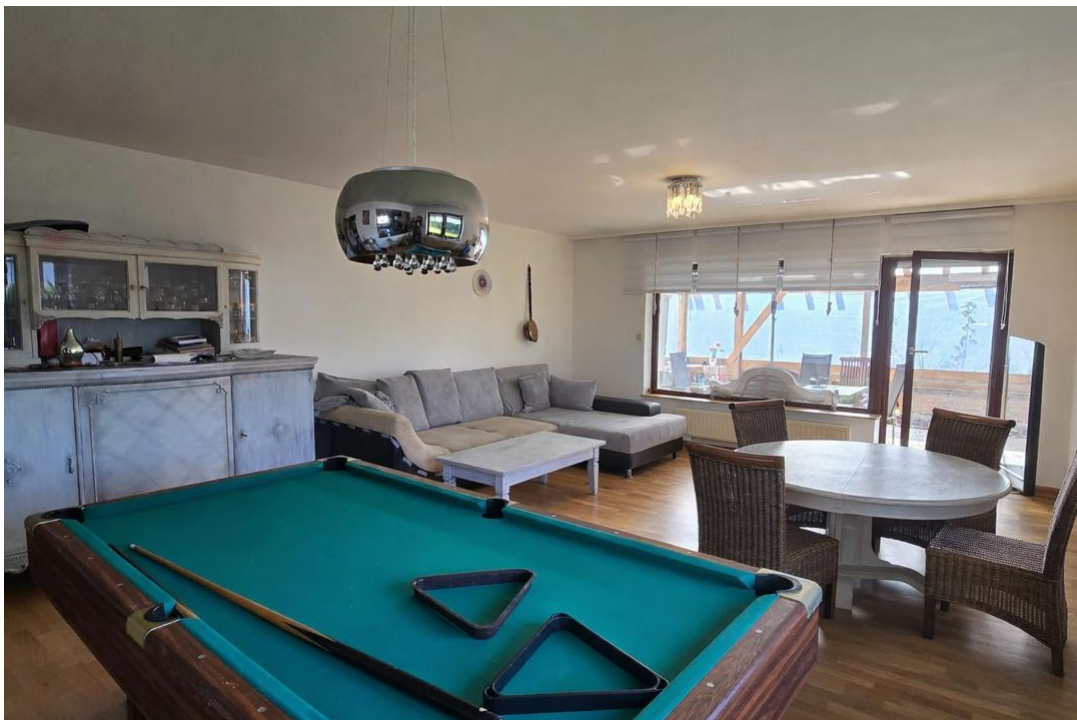
Garten



Garten-2



Wohnen



Wohnen-2



Wohnen-3



Küche-2



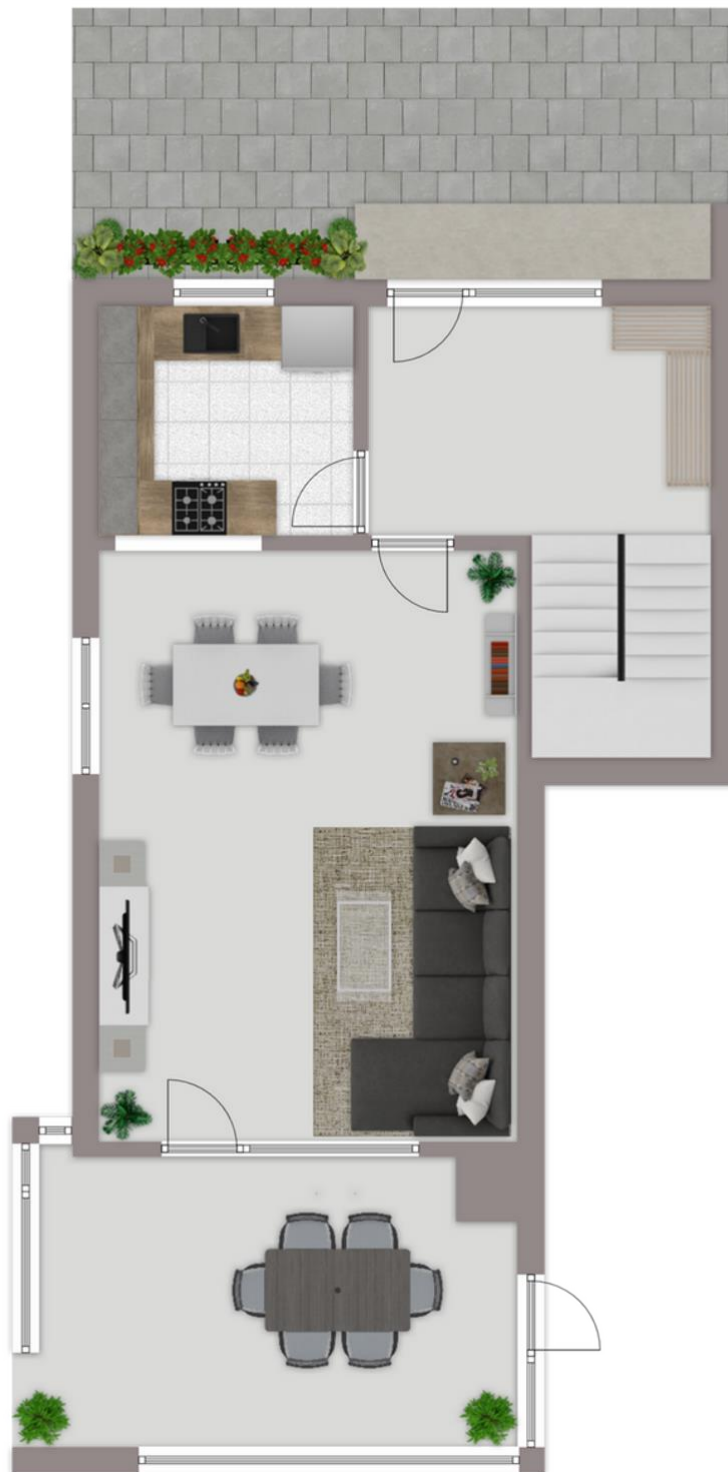
Küche



Wohnen-4



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss