



OBJEKT 145

**Geräumiger Bungalow, 7-Zi. auf 162m², 911m² Grund,
WiGa, SW-Terrasse & neue Gas-Solar-Heizung**

53604 BAD HONNEF

Eckdaten

Baujahr:	1972
Zimmer:	7
Wohnfläche:	ca. 162,54 m²
Grundstücksfläche:	ca. 911 m²
Nutzfläche:	ca. 73 m²
Verfügbar ab:	Sofort
Heizungsart:	Gas-Heizung
Letzte Modernisierung:	2023
Zustand:	Gepflegt
Badezimmer:	2
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	1
Balkon vorhanden:	Ja
Terrasse vorhanden:	Ja
Energieeffizienzklasse:	F
Energiekennwert:	164,87 kWh/(m²*a)

Kaufpreis

578.500,00 €

Käuferprovision

3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.

Ansprechpartner

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

ijk Immobilien Kins GmbH

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

EXPOSE

Objektbeschreibung

Dieser gepflegte und großzügige Bungalow aus dem Jahr 1972 befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von 911 m² und bietet eine Wohnfläche von 162,54 m². Die Immobilie überzeugt durch ihre solide Bauweise mit gedämmter Klinkerfassade sowie einen insgesamt sehr guten Pflegezustand.

Mit insgesamt 7 Zimmern und 2 Badezimmer, eignet sich das Haus ideal für Familien mit erhöhtem Platzbedarf. Im EG und KG befinden sich je drei Schlafräume und ein Bad (im KG als Kombination mit dem HWR), wobei sich die kleineren Räume auch perfekt als Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Die durchdachte Raumaufteilung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben sind die hochwertigen Holz- und Natursteinböden, die dem Haus eine warme und zugleich elegante Ausstrahlung verleihen. Große Aluminiumfenster sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume. Eine moderne Gastherme mit Solarunterstützung aus dem Jahr 2022 gewährleistet eine effiziente und zeitgemäße Wärmeversorgung. Der Vorgarten wurde im Jahr 2024 durch ein Fachunternehmen aufwendig und ansprechend neu gestaltet.

Der voll unterkellerte Bereich bietet nicht nur großzügige Nutzflächen, sondern verfügt auch über einen praktischen Außenzugang. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen lichtdurchfluteten Wintergarten sowie eine sonnige Südwestterrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Das großzügige Grundstück bietet darüber hinaus vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten.

Zur Immobilie gehören eine Garage sowie ein davor liegender Stellplatz. Eine installierte Alarmanlage sorgt für zusätzliche Sicherheit.

Insgesamt präsentiert sich dieser Bungalow als attraktive Kombination aus solider Bauweise, großzügigem Raumangebot und ansprechender Ausstattung – ideal für alle, die ein komfortables Zuhause in ruhiger Lage suchen.

Lage

Aegidienberg ist der Höhenstadtteil von Bad Honnef und fast 12 Ortsteile zusammen. Das hier angebotene Gebäude liegt im Ortskern in einer ruhigen Anliegerstraße, unweit des Marktplatzes.

Hier wohnen Sie direkt im Siebengebirge, dem ältesten und einem der schönsten Naturschutzgebiete Deutschlands. Für Sport und Naherholung ist also gesorgt!

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, 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.

Ausstattung

- Garage
- Keller mit Außenzugang
- gedämmte klinkerfassade
- Wintergarten und Freisitz
- Hochwertige Holz- und Natursteinbeläge
- Große Alu-Fenster mit Isolierverglasung
- Haustüranlage in Massivholz
- Alarmanlage
- neue Gastherme mit Solarunterstützung



Straßenansicht



Luftbild



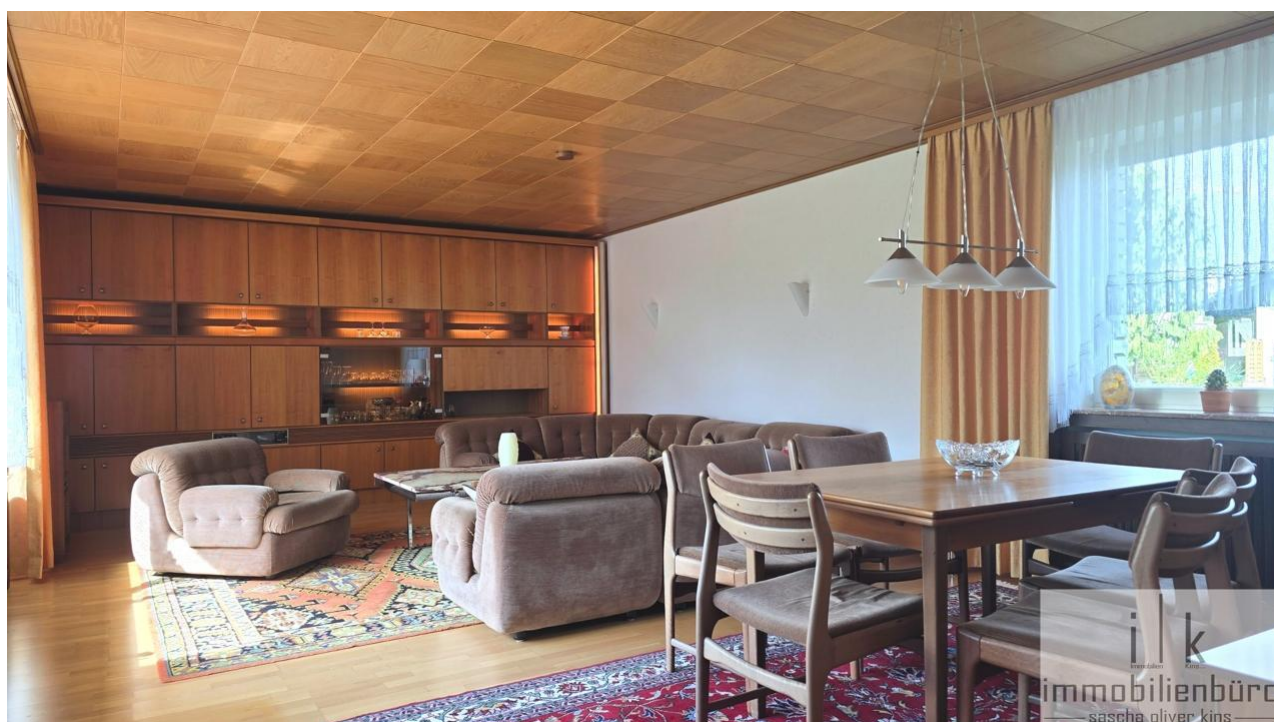
Freisitz/ WiGa mit Süd-Westausrichtung



Eingang mit Treppe zum Keller



Flur



Wohnzimmer 01



Wohnzimmer 02



Küche



Bad



Schlafzimmer 01



Schlafzimmer 02



Treppe KG/ EG



Gastherme (2023)



Schlafzimmer Souterrain



HWR/ Duschbad



Treppenaufgang KG