

OBJEKT 170

Viel Platz für Ihre Ideen!
Gepflegter Bungalow mit 163 m² Wohnfläche auf 911 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:	1972
Zimmer:	7
Wohnfläche:	ca. 162,00 m²
Grundstücksfläche:	ca. 911 m²
Nutzfläche:	ca. 73 m²
Verfügbar ab:	Sofort
Heizungsart:	Gas-Heizung
Etagenzahl:	1
Letzte Modernisierung:	2023
Zustand:	Gepflegt
Einbauküche vorhanden:	Ja
Badezimmer:	2
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	1
Stellplatzanzahl:	1
Stellplatztyp:	Garage
Balkon vorhanden:	Ja
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	6
Vermietet:	Nein
Befeuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse:	F
Energiekennwert:	164,87 kWh/(m²*a)
Energie mit Warmwasser:	Ja

Kaufpreis

548.000,00 €

Käuferprovision

2,38% inkl. gesetzlicher MwSt.

Provisionshinweis

Reduzierte Courtage = geringere Kaufnebenkosten!

Ansprechpartner

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

Objektbeschreibung

Großzügiger Bungalow mit hellem Souterrain und 911 m² Grundstück

Viel Platz, eine solide Bauweise und ein großzügiges Grundstück – dieser gepflegte Bungalow aus dem Jahr 1972 bietet beste Voraussetzungen, um individuelle Wohnvorstellungen zu verwirklichen.

Auf einem 911 m² großen Grundstück gelegen, verfügt die Immobilie über eine Wohnfläche von insgesamt ca. 163 m², die sich auf das Erdgeschoss und Teile des teilweise freiliegenden Untergeschosses verteilt. Hinzu kommen großzügige Nutz- und Abstellflächen.

Das Erdgeschoss bietet eine klassische und familienfreundliche Raumaufteilung. Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen und Zugang zum Außenbereich. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Küche, drei Schlaf- bzw. Kinderzimmer, ein Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC.

Eine Besonderheit ist das teilweise freiliegende Untergeschoss. Durch die Hanglage verfügen mehrere Räume über normale Fassadenfenster und damit über natürliches Tageslicht. Die hier vorhandenen, wohnlich nutzbaren Räume eröffnen zusätzliche Möglichkeiten, beispielsweise als Arbeits-, Gäste-, Hobby- oder Rückzugsbereich. Weitere Keller- und Wirtschaftsräume sowie ein separater Außenzugang ergänzen das Platzangebot.

Auch im Außenbereich hat die Immobilie einiges zu bieten. Der Wintergarten und die sonnige Südwestterrasse schaffen einen schönen Übergang zwischen Haus und Garten. Das weitläufige Grundstück bietet viel Freiraum für Erholung, Spiel und individuelle Gartengestaltung. Der Vorgarten wurde erst 2024 durch ein Fachunternehmen aufwendig neu angelegt.

Das Haus befindet sich in einem ausgesprochen gepflegten Zustand. Die solide Bauweise mit gedämmter Klinkerfassade, die großzügigen Aluminiumfenster sowie Holz- und Natursteinböden unterstreichen den wertigen Charakter der Immobilie. Die Gasheizung mit Solarunterstützung wurde 2022 erneuert.

Die Innenausstattung entspricht in Teilen noch dem Stil früherer Jahrzehnte. Insbesondere die Bäder und die Einbauküche bieten Gelegenheit, eigene Vorstellungen umzusetzen und das Haus nach persönlichen Ansprüchen zu modernisieren. Die über viele Jahre sorgfältig gepflegte Immobilie bietet hierfür eine gute Ausgangsbasis.

Eine Garage mit vorgelagertem Stellplatz rundet das Angebot ab.

Ein Haus mit Substanz, viel Platz und Entwicklungsmöglichkeiten – ideal für Käufer, die großzügiges Wohnen schätzen und ihrem neuen Zuhause eine persönliche Note verleihen möchten.

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
- neue Gastherme mit Solarunterstützung



Straßenansicht



Luftbild

i|k Immobilien Kins GmbH

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



Eingang mit Treppe zum Keller



Flur



Wohnzimmer 01



Wohnzimmer 02

i|k Immobilien Kins GmbH

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



Küche

i|k Immobilien Kins GmbH

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



Bad

i|k Immobilien Kins GmbH

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



Schlafzimmer 01



Schlafzimmer 02

i|k Immobilien Kins GmbH

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



Freiliegendes lichtdurchflutetes Untergeschoss

i|k Immobilien Kins GmbH

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



Gastherme (2023)

i|k Immobilien Kins GmbH

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



Schlafzimmer Souterrain



HWR/ Duschbad

i|k Immobilien Kins GmbH

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



Treppenaufgang KG

i|k Immobilien Kins GmbH

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



Objekt im Lageplan

i|k Immobilien Kins GmbH

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



Außenbereich

i|k Immobilien Kins GmbH

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



Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss

i|k Immobilien Kins GmbH

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