



OBJEKT 140

Licht, Raum und Ruhe - Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

53604 BAD HONNEF

ilk 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:	2000
Zimmer:	6
Wohnfläche:	ca. 220,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 678 m ²
Nutzfläche:	ca. 18 m ²
Verfügbar ab:	nach Absprache
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagenzahl:	1
Letzte Modernisierung:	2020
Zustand:	Modernisiert
Qualität der Ausstattung:	Normal
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
Befuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse:	D
Energiekennwert:	106,6 kWh/(m ² *a)
Energie mit Warmwasser:	Ja

Kaufpreis

625.000,00 €

Käuferprovision

3,57% (inkl. gesetzlicher MwSt.)

Ansprechpartner

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

Objektbeschreibung

Viel Platz, viel Licht und zahlreiche Möglichkeiten:

Diese außergewöhnlich großzügige und lichtdurchflutete Immobilie in begehrter Lage von **Bad Honnef-Aegidienberg** bietet rund **220 m² Wohnfläche**, einen sonnigen **Südwest-Garten** sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Der ursprünglich **1964 errichtete** Bungalow wurde im Jahr **2000 aufgestockt** und **umfassend modernisiert**. In diesem Zuge wurde auch die Außenfassade gedämmt. Das Ergebnis ist ein modernes und vielseitig nutzbares Wohnhaus mit durchdachtem Grundriss und angenehmer Großzügigkeit. Neben der Nutzung als komfortables Einfamilienhaus lässt sich die Immobilie bei Bedarf auch problemlos als **Zweifamilienhaus** oder **Mehrgenerationenlösung** gestalten.

Schon beim Betreten des Hauses fällt die offene und helle Atmosphäre auf. Insgesamt sechs Zimmer verteilen sich auf zwei Etagen und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Herzstück des Hauses bildet der etwa **45 m² große Wohn- und Essbereich** mit beeindruckender Fensterfront und direktem Zugang zum Wintergarten. Die knapp **10 Meter breite Glasfront** sorgt für eine außergewöhnlich helle Wohnatmosphäre und eröffnet den Blick in den nach Südwesten ausgerichteten Garten.

Der angrenzende **Wintergarten** erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise und bietet zu jeder Jahreszeit einen geschützten Platz zum Entspannen. Eine Verschattungsanlage sowie **Insektenschutz** sorgen dabei für zusätzlichen Komfort.

Da das Gebäude ursprünglich als Bungalow geplant wurde, ist auf der Erdgeschosebene komfortables und **weitgehend barrierefreies Wohnen** möglich. Neben dem großzügigen Wohnbereich befinden sich hier ein Gäste-WC, ein **Bad en Suite** sowie ein weiterer Raum, der sich ideal als Gästezimmer, Büro oder Homeoffice eignet.

Die Küche ist durch einen brüstungshohen Durchbruch mit dem Wohn- und Essbereich verbunden, was das offene Wohnkonzept unterstreicht und gleichzeitig kurze Wege schafft. Besonders praktisch ist die großzügige **Speisekammer**, die von der Küche aus zugänglich ist und zusätzlichen Stauraum – auch für eine Gefriertruhe – bietet.

ilk Immobilien Kins GmbH

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

EXPOSE

Das **Dachgeschoss** überzeugt dank **großer Gauben** mit einer angenehmen Raumhöhe und nur wenigen Dachschrägen. Hier befinden sich **drei weitere Zimmer**, von denen zwei jeweils über einen zusätzlichen Raum verfügen, der sich hervorragend als Ankleide oder Arbeitsbereich eignet.

Der Flur ist bereits so vorbereitet, dass hier bei Bedarf eine **Küche** installiert werden kann – eine ideale Voraussetzung, um das Dachgeschoss separat zu nutzen.

Ein weiteres Badezimmer mit **Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch**, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein großzügiger Abstellraum ergänzen das Raumangebot auf dieser Etage.

Der Spitzboden ist vollständig gedämmt und bietet zusätzliche praktische Lagerfläche.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als **vielseitiges Zuhause** mit großzügigem **Platzangebot, viel Tageslicht** und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, **Mehrgenerationenwohnen** oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

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.

Lage

Der Ortsteil Rottbitze zählt ohnehin zu den begehrtesten Wohnlagen in Aegidienberg. Das hier angebotene Haus befindet sich dabei in besonders ruhiger Lage – fernab der Autobahn und eingebettet in ein angenehmes Wohnumfeld.

Diese ruhige Lage, die unmittelbare Nähe zum Wald sowie die gute Erreichbarkeit zahlreicher Einkaufsmöglichkeiten machen den Standort besonders attraktiv.

Aegidienberg – naturnah wohnen mit hervorragender Infrastruktur

Aegidienberg ist der Höhenstadtteil von Bad Honnef und besteht aus fast zwölf Ortsteilen, darunter auch der Ortsteil Rottbitze, in dem sich die hier angebotene Immobilie befindet.

Der Ort überzeugt nicht nur durch seine naturnahe Lage am Rand des Siebengebirges, sondern auch durch eine außergewöhnlich gute Infrastruktur für einen Ort dieser Größe.

Neben mehreren Lebensmittelmärkten, Discountern und einem Drogeriemarkt finden sich hier unter anderem eine Metzgerei, mehrere Bäckereien, ein Getränkemarkt, ein Bettengeschäft, ein Fahrradladen, eine Schneiderei, Friseursalons sowie sogar ein Baumarkt. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Tankstellen.

Auch kulinarisch hat Aegidienberg einiges zu bieten: Restaurants, Cafés und Imbisse sorgen für eine abwechslungsreiche gastronomische Auswahl.

Für Familien mit Kindern ist ebenfalls bestens gesorgt. Insgesamt vier Kindergärten sowie eine vierzügige Grundschule bieten eine solide Basis für die schulische Ausbildung. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Orten und sind bequem mit dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar.

An die Grundschule angeschlossen wurden zudem erst kürzlich ein modernes Schwimmbad sowie eine neue Sporthalle errichtet, die das Freizeit- und Sportangebot zusätzlich bereichern.

Auch die medizinische Versorgung ist gesichert: Ein Ärztehaus, ein Zahnarzt sowie mehrere Apotheken befinden sich direkt im Ort.

Darüber hinaus bietet Aegidienberg zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Dazu zählen unter anderem das überregional bekannte Gestüt Feldmann, der Sportverein Sportfreunde Aegidienberg (SFA), der Tennisverein Rot-Weiß Aegidienberg sowie die Golfanlage in Rederscheid.

Kurz gesagt: Viele Dinge des täglichen Lebens lassen sich bequem direkt vor Ort erledigen.

Sollte es dennoch einmal in die Stadt gehen, profitieren Sie von der sehr guten Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene Autobahn A3 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte.

Die Bonner Innenstadt ist in etwa 20 Minuten, Köln in rund 30 Minuten erreichbar. Auch der Flughafen Köln/Bonn liegt nur etwa 25 Minuten entfernt.

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"

Sonstiges

Modernisierungen:

Nach der Aufstockung und **Kernsanierung** des Gebäudes wurde, nach Übernahme durch die heutigen Eigentümer, fleißig weiter investiert und modernisiert.

2017 wurde z.B. eine neue **Gasbrennwerttherme** mit Warmwasseraufbereitung, sowie eine **Entkalkungsanlage** installiert. Darüber hinaus wurden Küche, HWR und Haustechnikraum mit **Leitungswächtern** ausgestattet.

2020 folgte der hochwertige, mit Markisen, Insektenschutz, LED-Beleuchtung und Heizstrahlern ausgestattete **Wintergarten**.

2021 wurde dann die **Außenterrasse** mit sehr hochwertigen 8cm starken und PKW-befahrbaren Platten erneuert.

2022 wurde die **PV-Anlage** mit 8,1kWp Leistung und 11kWh **Speicher**, sowie einer abnehmbaren **Wallbox** eingebaut. In diesem Zuge wurde die gesamte Elektrik (Verkabelung, Sicherungen, Verteilerschränke) überarbeitet.

2023 wurde das Haus mit insgesamt 9 **Kameras** und einer **Alarmanlage**, sowie ABUS Fenster-Sicherungen bestückt. Darüber hinaus wurde ein **Smart Home** System aufgebaut, mit dem Rollläden, Fensterkontakte und Heiz-Thermostate verknüpft sind. Die Garage erhielt einen E-Antrieb mit Bluetooth-Steuerung und einen hochwertigen "Race-Boden", wie er auch in der Formel1 verwendet wird.

2024 folgte dann die **Außenbeleuchtung**, die beiden **Rasenroboter** und die Gardena-**Bewässerungsanlage**.

Aufgrund der vorstehenden Investitionen steht hier ein top modernes Haus zum Verkauf, das kaum Investitionsbedarf aufweist.

Lediglich Malerarbeiten und ggf. die Bodenbeläge im DG wären vor Einzug durchzuführen.

ilk Immobilien Kins GmbH

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

EXPOSE

Straßenansicht



Straßenansicht Drohne



ilk Immobilien Kins GmbH

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

EXPOSE

Gartenansicht



Wintergarten beleuchtet



Wintergarten-Terrasse beleuchtet



Wohn Essbereich mit Anbindung 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

EXPOSE

Gästezimmer



Viel Licht im DG



ilk Immobilien Kins GmbH

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

EXPOSE

Verteilerflur DG



Schlafzimmer DG



Kaminofen



Masterbad



Sonnendeck



Exposéplan EG



Exposéplan DG



Exposéplan, nicht maßstäblich