

Exposé

Einfamilienhaus in Bonn

****Bonn-Röttgen - Charmantes Haus mit idylischem Garten sucht neues Familienglück** - PRIVATVERKAUF**



Objekt-Nr. OM-363062

Einfamilienhaus

Verkauf: **825.000 €**

Ansprechpartner:
E.R.

53125 Bonn
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	835,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	80,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Viel Platz in einer naturnahen Umgebung? Dann sind Sie in dem gemütlichen Ort Bonn-Röttgen genau richtig! Das zu verkaufende Einfamilienhaus befindet sich im begehrten, südlichen Ortsbereich von Bonn-Röttgen nahe dem Venusberg mit den bekannten Uni-Kliniken.

Das Umfeld ist durch eine offene Einfamilienhausbebauung mit viel Grün geprägt. Durch die reine Anwohnerstrasse gibt es nur ein geringes Verkehrsaufkommen und der nahe Staatsforst „Kottenforst“ bietet einen hohen Freizeitwert.

Das im Jahr 1966 errichtete Wohnhaus wurde in massiver Bauweise mit Keller und Garage errichtet und in den letzten 25 Jahren sukzessiv in verschiedenen Bereichen modernisiert und instandgehalten. Die Außenwände mit einer 30er Wandstärke sind größtenteils verkleinert, die isolierverglaste Kunststoffenster zum Teil mit elektrischen, programmierbaren Rollläden versehen. Das Dach wurde 2011 mit Tondachziegeln neu eingedeckt und der Spitzboden im Zuge dessen gedämmt, vorhandene Gauben und Kamineinfassungen entsprechend erneuert.

Die Heizungsanlage wird regelmäßig vom TÜV geprüft und ist gerade erfolgreich wieder abgenommen worden. Der Ölbrenner (Fa. Weishaupt) wurde 2018 erneuert.

Dieses attraktive Zuhause befindet sich in einem sehr gepflegten Unterhaltungszustand und kann kurzfristig übergeben werden, so dass man sofort einziehen kann.

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, ein großzügiges Grundstück mit einem soliden Zuhause in gefragter Lage zu erwerben – ein Ort mit viel Potenzial, an dem Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden können.

Ausstattung

Dieses reizvolle Einfamilienhaus verteilt seine 140 m² Wohnfläche auf "1,5" Etagen - ideal für Familien, Paare oder Ruhesuchende und bietet Potential für Hobbies, die zusätzlichen Raum erfordern. Insgesamt verfügt die Immobilie über 7 Zimmer, von denen sich vier im Dachgeschoss befinden.

Das Herzstück des Hauses ist der offene Wohn-/Essbereich mit seinem hellen, weitläufigen Wohnzimmer: hier wird das Zuhause zum Mittelpunkt des Familienlebens - ein Ort zum Wohlfühlen, Lachen und Gästempfangen.

Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich noch eine ältere Einbauküche mit separater kleiner Sitzecke, ein funktionales Arbeitszimmer/Büro mit Ausgang in den idyllischen Garten, ein praktischer Abstellraum (Wandschrank), eine Garderobe und ein Gäste-WC.

Das im Dachgeschoss gelegene großzügige Elternschlafzimmer ist mit einem doppelt zu benutzenden Kleiderschrank ausgestattet. Hier wurde die Dachschräge ausgenutzt, um die Rückwand des Kleiderschranks mit weiteren Fächern zu versehen. Vom Schlafzimmer aus gelangen Sie auf einen geräumigen Süd-West-Balkon mit Blick in den schönen Garten.

Es gibt im Dachgeschoss zwei weitere (Kinder-) Zimmer sowie einen praktischen Raum, der durch die nachträglich angebrachte Gaube auch als kleines Gästezimmer genutzt werden kann.

Das geräumige Badezimmer ist mit Tageslicht, abgetrennter Dusche und Badewanne zeitlos ausgestattet.

Der gedämmte Spitzboden mit Stromanschluss ist über eine Bodeneinschubtreppe erreichbar. Auch hier ist nochmals viel Stauraum vorhanden.

Der Keller besteht aus einem kleinen Abstellraum, dem Heizungs- und Waschkraum und bietet außerdem Entspannung mit einem kleinen Saunaraum inklusive Duschvergnügen.

Anschließend gelangt man in einen größeren Bereich, der mit einer kleinen Bar und einem Billardraum ausgestattet ist. Bei einem romantischen Kaminfeuer kann dann der Abend gemütlich ausklingen...

Zur Immobilie gehört außerdem noch eine größere, gemauerte Garage, die durch eine Nebentür mit dem Garten verbunden ist. Die Garage ist mit einem elektrischen Rolltor versehen.

Das schöne, geschlossene Grundstück empfängt Sie mit einer ruhigen und privaten Atmosphäre. Hier ist Platz für Spiel, Entspannung und vielleicht einem Gemüsegarten...

Die großzügige Terrasse mit Außenkamin verspricht entspannte Grillstunden in der Abendsonne...

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Röttgen ist mit etwa 5.500 Einwohnern ein Ortsteil der Bundesstadt Bonn im gleichnamigen Stadtbezirk und liegt auf dem Höhenzug der Ville.

Eine sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Allgemein- und Fachärzten und Physiotherapeuten, diversen Schulen und Kindergärten sowie mit einer Tankstelle, einer Bankfiliale, einem Supermarkt, einem Getränkehandel, einem Discounter, mehreren Bäckereien, einem Fahrradgeschäft, einer Buchhandlung, zwei Schmuck- und Uhrenläden, zwei Optikern, mehreren Friseurbetrieben und einer Reihe von weiteren kleineren Geschäften machen den Ortsteil begehrenswert.

Für das leibliche Wohl sorgen einige Lokalitäten im gastronomischen Bereich und das rege Vereinsleben garantiert abwechslungsreiches Freizeitvergnügen.

Nach ca. 5 km in nördlicher Richtung gelangen Sie auf die Autobahn A 565, die zum Flughafen Köln-Bonn (ca. 33 km), nach Köln (ca. 38 km) oder in südlicher Richtung zur A 61 nach Koblenz (ca. 65 km) führt. Außerdem verfügt Röttgen über mehrere Buslinien, die Sie ins Bonner Zentrum oder zu den Nachbarstädten Meckenheim/Rheinbach bringen.

Röttgen kombiniert das Beste vom Land- und Stadtleben - ruhige Umgebung und Zugang zum Erholungsgebiet Kottenforst als auch zu den Einkaufsmöglichkeiten und Bildungsstätten.

Hier erhalten Sie ein Zuhause mit Seele, modernem Komfort und vielen Möglichkeiten für erlebnisreiche Freizeitaktivitäten!

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	248,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Vorgarten

Exposé - Galerie



Terrasse und Außenkamin



idyllischer Garten

Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Sitzecke Küche

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Balkon Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Balkon-Blick in den Garten



Badezimmer

Exposé - Galerie

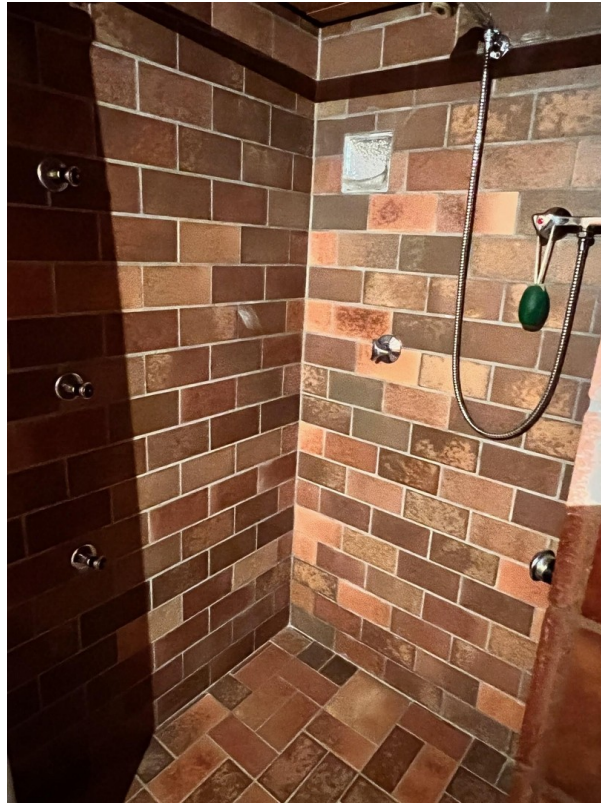


Badezimmer mit Dusche



Sauna

Exposé - Galerie



Sauna mit Dusche



Partyraum Keller

Exposé - Galerie



Partyraum m. Billard und Kamin

Exposé - Grundrisse

Einfamilienhaus Bonn-Röttgen Erdgeschoss



Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

Einfamilienhaus Bonn-Röttgen Dach-/ Obergeschoss



Grundriss Dach-/Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

Einfamilienhaus Bonn-Röttgen Kellergeschoss



Grundriss Kellergeschoss