

Exposé

Reihenhaus in Bonn

Großzügiges Reihenmittelhaus in Muffendorf mit Einliegerwohnung und sonnigem Atriumgarten



Objekt-Nr. OM-391650

Reihenhaus

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:
J.H.

Im Apfelgarten 17
53177 Bonn
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1980	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	463,00 m²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	220,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das großzügige Reihenmittelhaus, Baujahr 1980, befindet sich in einer ruhigen, stadtnahen Straße am Fuße des Naturschutzgebietes Lyngsberg von Muffendorf.

Das Haus ist auf beiden Etagen sehr geschickt angelegt mit gut aufgeteilten Räumen und einem großzügigen Familien-Wohn-Essbereich mit Garten.

Die Immobilie verfügt über ein Erdgeschoß und ein Obergeschoß. Das Erdgeschoß bietet die Möglichkeit, einen Bereich getrennt als Einliegerwohnung inkl. Kochnische zu vermieten und somit zwei Wohneinheiten zu schaffen.

Das Haus hat sehr angenehme Lichtverhältnisse. Der uneinsichtige sonnige Atrium-Süd-Garten erstreckt sich über die gesamte Gebäudelänge im Obergeschoß.

Keller und Wirtschaftsraum liegen im EG ebenso wie ein kleiner Weinkeller. Im OG gibt es noch einen kleinen Vorrats-/Abstellraum.

Zu dem angebotenen Haus gehört auch eine Garage (Kaufpreis 25.000 Euro)

Die Eckdaten zum Haus:

Schlafzimmer 4 (davon 1 in der Einliegerwohnung)

Badezimmer 3 (davon 1 in der Einliegerwohnung)

Wohnzimmer 2 (davon 1 in der Einliegerwohnung)

Wohnküche 1

Keller-/ Hauswirtschaftsraum 1

Abstellraum 1

Optional Garage 1 + Abstellplatz vor der Garage

Ausstattung

Das Haus eignet sich perfekt als Familienhaus und kann flexibel an die Bedürfnisse in allen Lebensphasen angepasst werden. Die Räume sind sehr gut aufgeteilt und der großzügige Familien-Wohn-Essbereich ebenerdig zum Garten und mit Kamin ist ein Treffpunkt an 365 Tagen im Jahr. Die derzeit abgetrennte Küche könnte auch noch dazu geöffnet werden.

Das Erdgeschoß bietet die Möglichkeit, einen Bereich getrennt als eigene Wohneinheit ebenerdig zu nutzen. Ideal für die Haus-Finanzierung durch Mieteinnahmen, ebenso wie alternativ für Au-pairs oder auch als "eigenes Reich" für große Kinder oder Omas und Opas.

Das Haus ist zu jeder Jahreszeit angenehm hell und wohl temperiert und man sieht aus jedem Zimmer ins Grüne. Von der Küche aus reicht der Blick sogar bis zum Siebengebirge. Der uneinsichtige sonnige Atrium-Süd-Garten erstreckt sich über die gesamte Gebäudelänge im OG und bildet so ein erweitertes Wohnzimmer und eine Grün-Ruhe-Oase. Der Garten grenzt nur mit einer zugewachsenen Hecke seitlich an den Garten eines Nachbarn.

Keller und Wirtschaftsraum liegen sehr praktisch im EG ebenso wie ein kleiner Weinkeller. Im OG gibt es noch einen kleinen Vorrats-/Abstellraum bzw. könnte dieser auch als 4. Toilette ausgebaut werden.

Zu dem Haus gehört eine Garage, die auch verkauft wird.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

This charming four-bedroom-family home, built in 1980 with a lovely, sunny garden is located in a private cul-de-sac street at the edge of the "Lyngsberg", a partly nature preserved hill attached to the little village of "Muffendorf" in Bonn.

The house is very well planned with bright rooms and a spacious family living space.

The property of 210 m² is arranged over two floors.

The ground floor also has a small flat that allows to accommodate a second party.

Lage

Das Haus liegt in einer kleinen Privatstraße, die ausschließlich den Bewohnern vorbehalten ist und sich daher ideal für Kinder als „Spielstraße“ eignet. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist 3 Gehminuten entfernt. Und die Lage ist perfekt für alle, die auch gerne in Bad Godesberg mit dem Fahrrad unterwegs sind.

Die Häuser in dieser Zeile und die darüber liegenden wurden geschickt versetzt zueinander in leichter Hanglage gebaut und bieten somit viel Privatsphäre und Ruhe mit einem uneinsichtigen Südgarten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Hausansicht November 2025



Wohnzimmer / Essecke

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Sitzecke



Wohnzimmer mit Kamin

Exposé - Galerie



Flur /WZ OG



Wohnzimmer mit Garten

Exposé - Galerie



Garten im Sommer



Garten / Ginkgobaum im Herbst

Exposé - Galerie



Garten im Herbst

Exposé - Galerie



Flur Treppe/Flur OG



Küche mit Blick auf Petersberg

Exposé - Galerie



Küche mit Blick in Essbereich



Flur OG mit Blick in Küche/WZ

Exposé - Galerie



Eingang "Willkommen"

Exposé - Galerie



Eingang EG und Glastür



Schlafzimmer OG Gartenblick

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 EG



Kinderzimmer 1 EG

Exposé - Galerie



Blick in den Steingarten



Steingarten

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 EG



Zimmer 1 Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Zimmer 1 Einliegerwohnung



Zimmer 2 Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Zimmer 2 Einliegerwohnung



Zimmer 2 Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Bad Einliegerwohnung



Flur/Bad Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Kinderbad EG



WC EG und Treppenaufgang



Flur EG / Keller

Exposé - Galerie



Weinkeller /Abstellraum



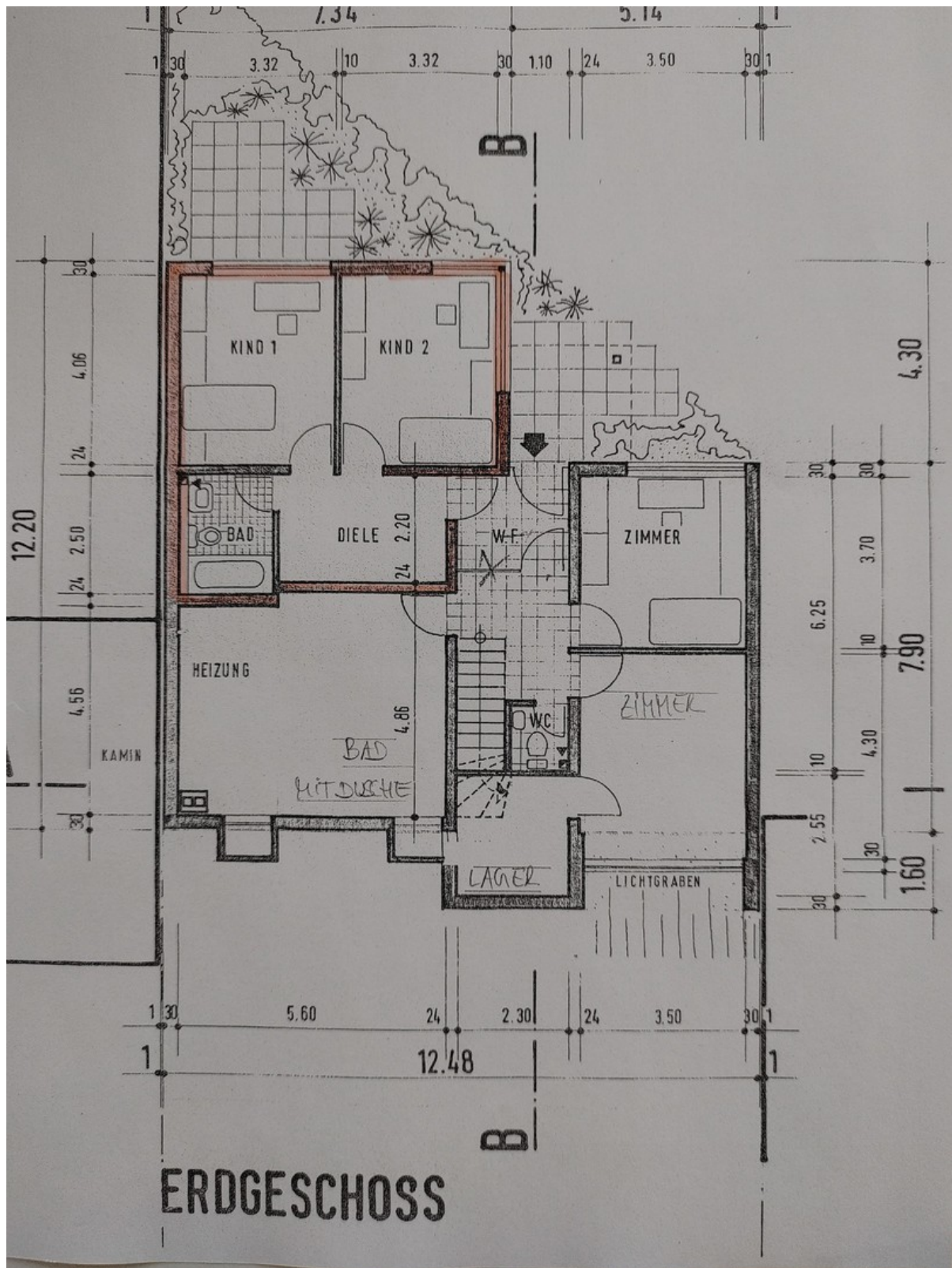
Vorgarten bei Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



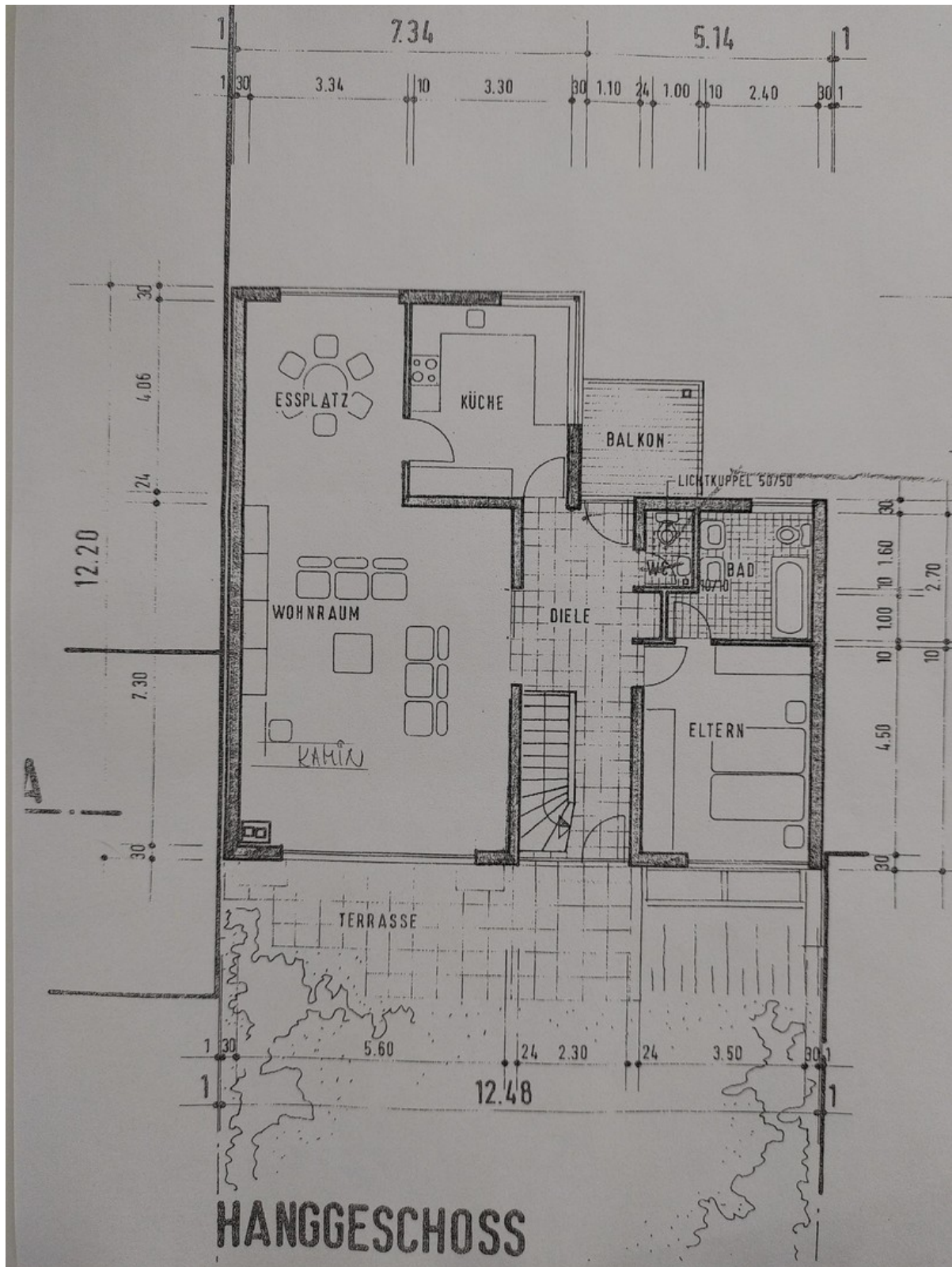
Garten früher mit Wiese

Exposé - Grundrisse



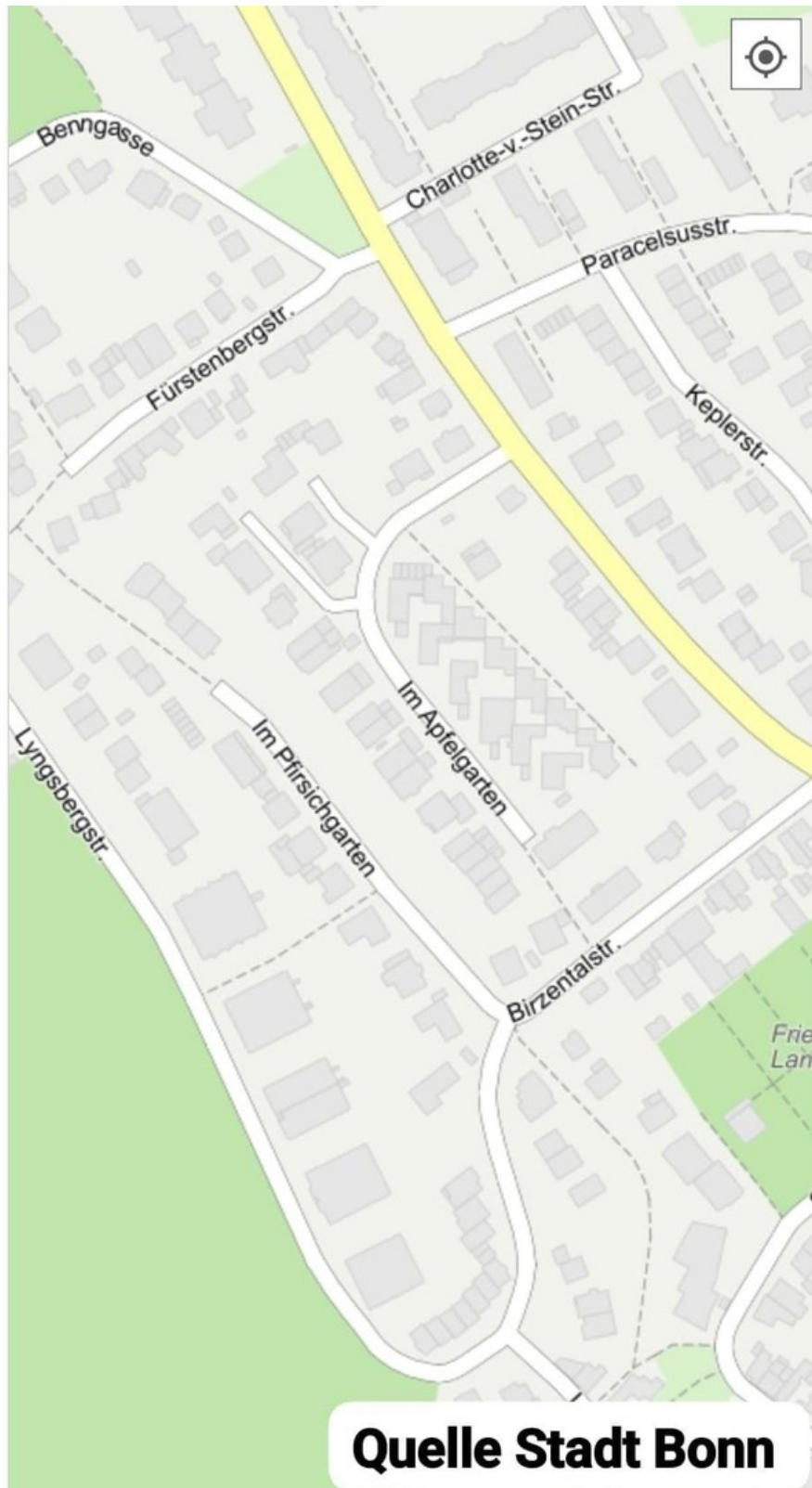
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



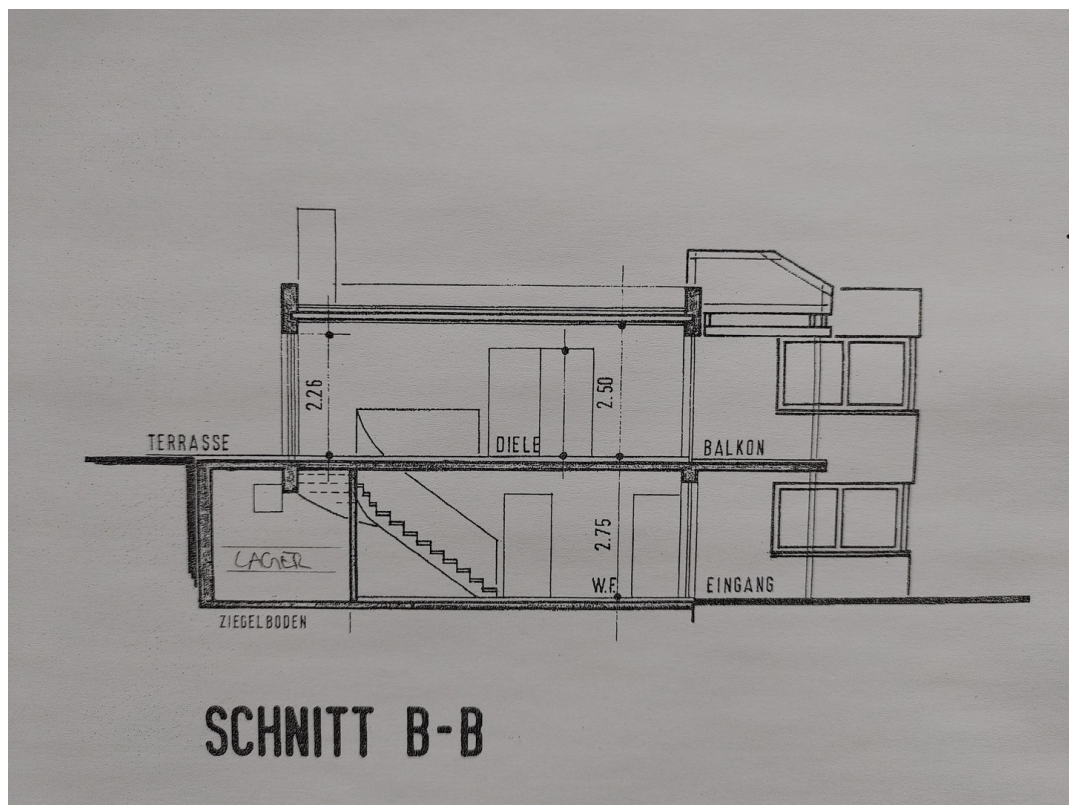
Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Lageplan

Exposé - Grundrisse



Schnitt