

# Exposé

## Reihenendhaus in Sankt-Augustin/Hangelar

### Modernes Neubau-Reiheneckhaus Energieklasse A+ mit Garten und Stellplatz in HANGELAR



Objekt-Nr. OM-420823

**Reihenendhaus**

Verkauf: **690.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Tipon

53757 Sankt-Augustin/Hangelar  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2025	Zustand	keine Angaben
Grundstücksfläche	240,00 m²	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	153,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Nur wenige Minuten von Bonn entfernt und in direkter Nähe zum Naturgebiet Niederberg befindet sich dieses moderne Reiheneckhaus. Der Neubau vereint zeitgemäße Architektur, hochwertige Ausstattung und energieeffiziente Technik zu einem attraktiven Zuhause für Familien mit Anspruch.

Der helle Eingangsbereich empfängt mit einem großzügigen Flur und einem großformatigen Panoramafenster. Im Erdgeschoss verbindet der offene Grundriss Küche, Wohn- und Essbereich sowie die Terrasse zu einem harmonischen Wohnkonzept. Das offen gestaltete Treppenhaus mit Glasgeländer unterstreicht die moderne Architektur. Ein hochwertiges Gäste-WC mit großformatigen 100 × 100 cm Fliesen ergänzt diese Ebene.

Die offene Küche bietet Platz für eine Kochinsel, hochwertige Einbaugeräte sowie einen optionalen Essbereich. Der über 30 m<sup>2</sup> große Wohnbereich mit zweiflügeliger Terrassentür schafft ein angenehmes Wohngefühl und einen fließenden Übergang in den Außenbereich.

Im Obergeschoss befinden sich zwei helle Kinderzimmer sowie ein großzügiges Schlafzimmer. Bodentiefe Fenster mit Stulp und schwarze, matte Sicherheitsgeländer verleihen dem Haus ein modernes, elegantes Erscheinungsbild. Das Familienbad ist hochwertig ausgestattet mit begehrter Dusche, Badewanne, WC von Villeroy & Boch sowie 120 × 120 cm Feinsteinzeug in Beige.

Ein besonderes Highlight ist die lichtdurchflutete Studioetage mit nahezu 4 m Deckenhöhe und Zugang zur großzügigen Dachterrasse. Alle Anschlüsse für ein zusätzliches Bad sind vorbereitet. Ein vorverlegtes Leerrohr ermöglicht zudem die einfache Nachrüstung von Solarmodulen.

Ein energieeffizienter Neubau in attraktiver Lage: modern, nachhaltig und durchdacht geplant.

## Ausstattung

- Endenergiebedarf unter 19 kWh/ (m<sup>2</sup>\*a) / Energieklasse A+
- begrüntes Pultdach mit Vorrichtung für Photovoltaik
- 3-fach verglaste Fenster
- Fußbodenheizung, umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe von Firma Weishaupt inkl. Speicher
- Großzügige Terrasse mit Zaunanlage und Garten
- Eigener PKW-Außenstellplatz sowie Fahrrad- u. Müllplatz
- E-Mobilitäts-Vorrüstung
- Ausreichend Steckdosen, Außenwasserhahn, Vorrichtungen für Markise im Erdgeschoss und Studio
- Gemeinschaftsanlagen aus versickerungsfähigem Ökopflaster
- Glasfasergeschwindigkeit vorhanden

### Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Kontakt Daten:

Frau Tipon

Tel.: 015204021876

Der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer, sodass bei Vertragsabschluss keine Käuferprovision für Sie anfällt.

Sämtliche Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basieren auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Haftung übernehmen, ebenso wenig für direkte oder indirekte Schäden, die hierdurch entstehen.

## **Lage**

Das Reiheneckhaus befindet sich in einer gepflegten Anliegerstraße.

Hangelar zählt zu den beliebtesten Stadtteilen von Sankt Augustin und überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur sowie die Nähe zu Bonn. Die Bonner Innenstadt ist mit dem Auto oder der Straßenbahnlinie 66 (Haltestelle Hangelar Mitte) in nur rund 10 bis 15 Minuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter ALDI, REWE, Bäckerei, Apotheke und Ärzte befinden sich ebenso in unmittelbarer Nähe wie Kindergärten, Schulen und Sporteinrichtungen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegenen Bundesstraßen B56 und B484 sowie die Autobahnen A59, A560 und A3 erreicht man schnell die umliegenden Städte Bonn, Siegburg, Köln und den Flughafen Köln/Bonn.

Auch der Freizeitwert kommt nicht zu kurz, Spazier- und Radwege entlang der Siegauen sowie das Naherholungsgebiet Niederberg bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung in der Natur.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Garten+Terrasse



# Exposé - Galerie



Erdgeschoss



Küchenbereich



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Eingang



Badezimmer Dusche



# Exposé - Galerie



Badezimmer Badewanne



Dachstudio

# Exposé - Galerie



Dachterasse



# Exposé - Galerie



Ökologische Dachbegrünung



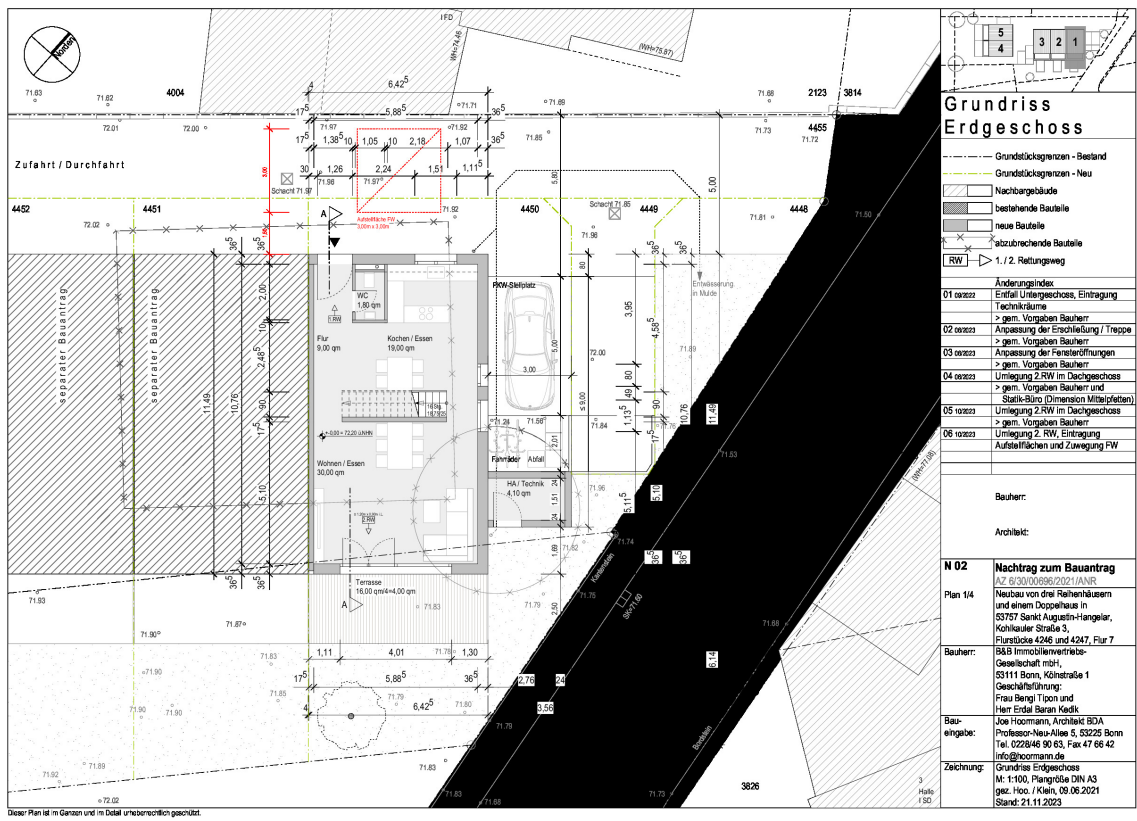
Zimmer

# Exposé - Galerie

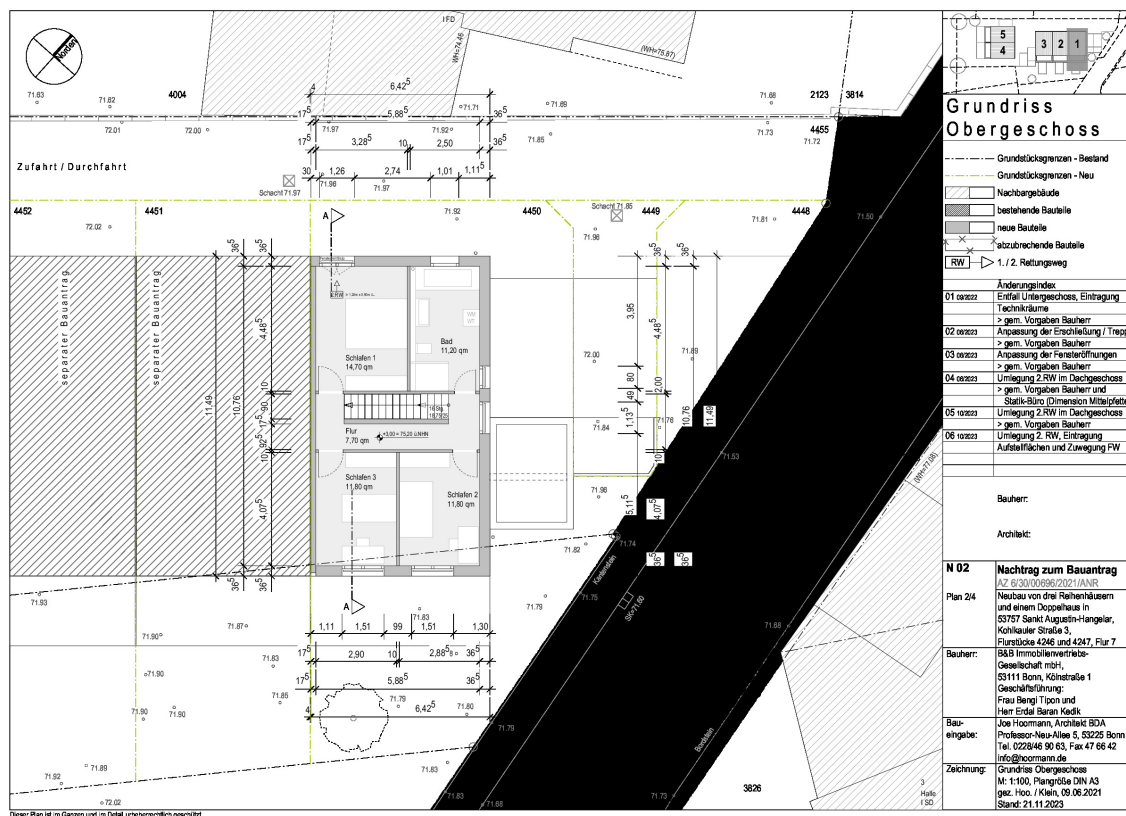


Zimmer

# Exposé - Grundrisse

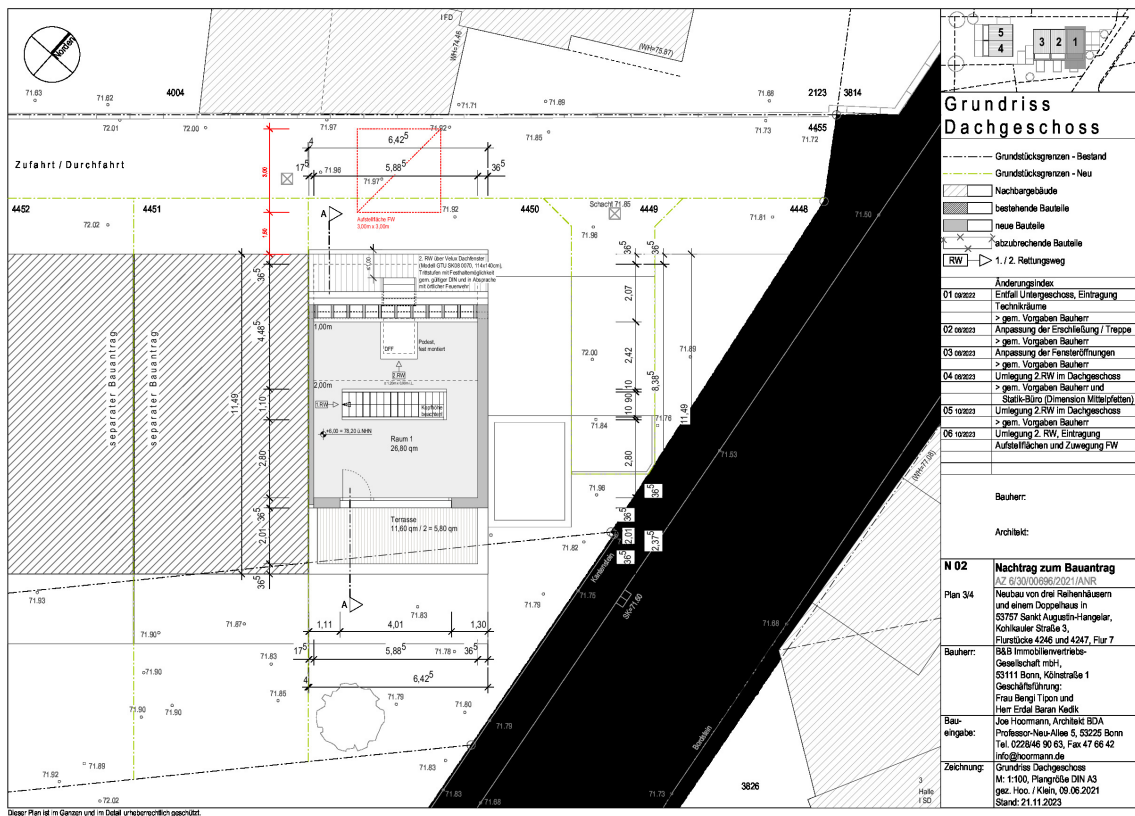


# Exposé - Grundrisse



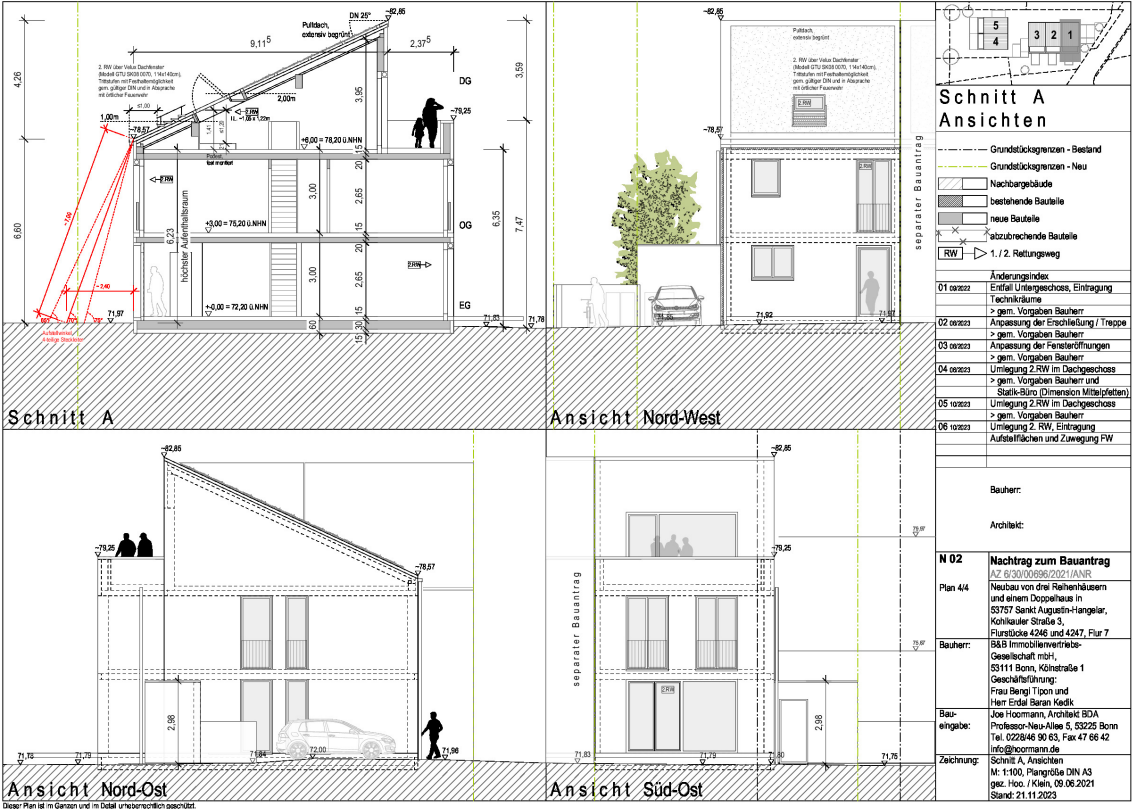


# Exposé - Grundrisse

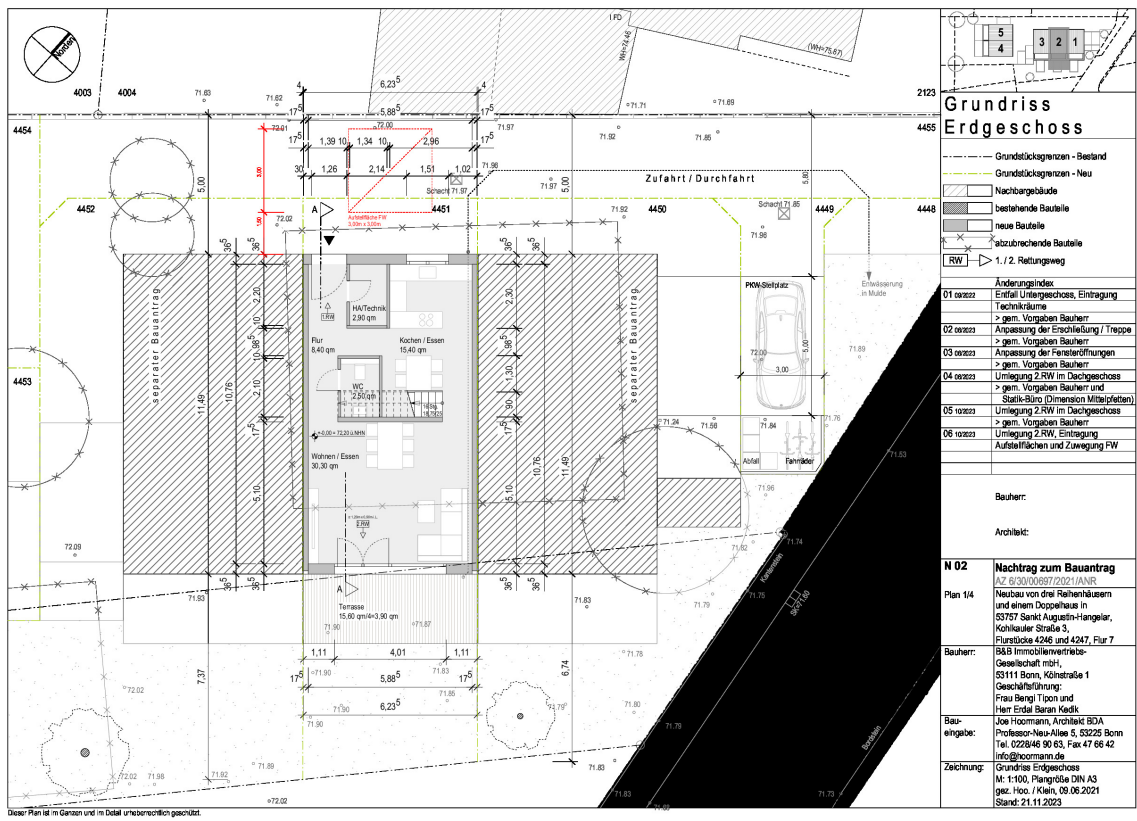




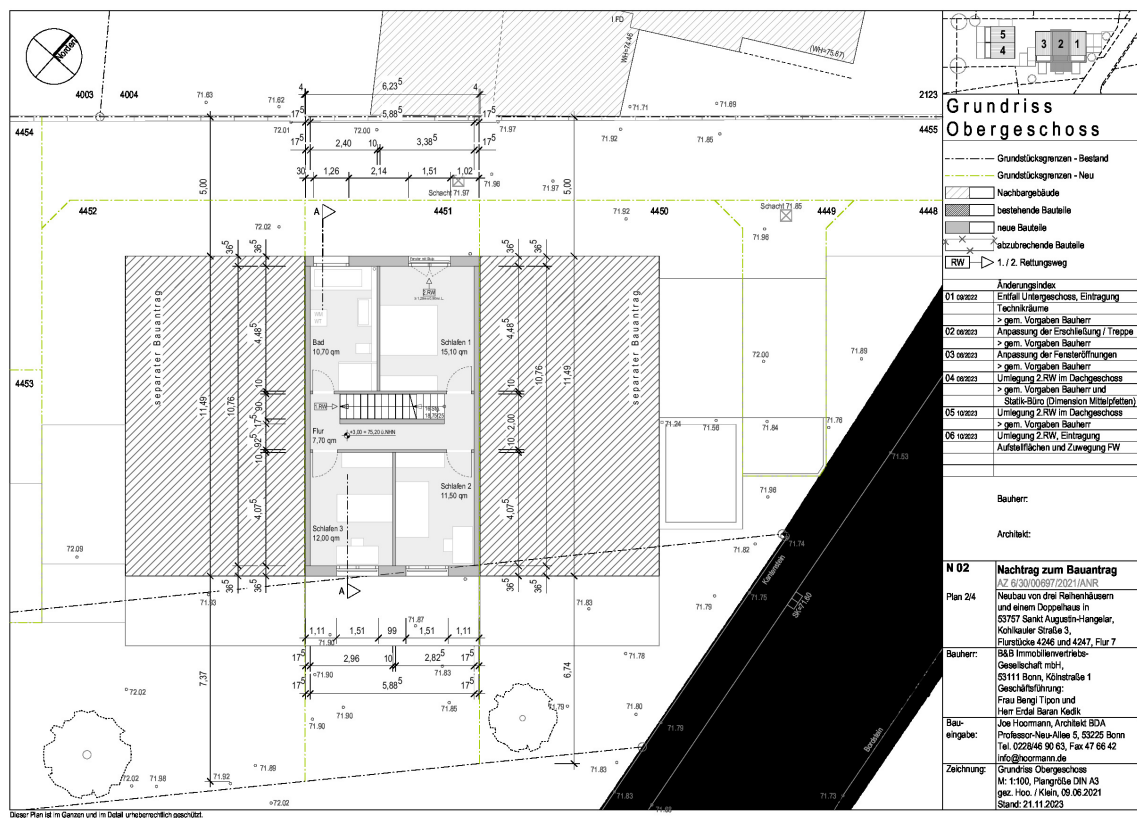
# Exposé - Grundrisse



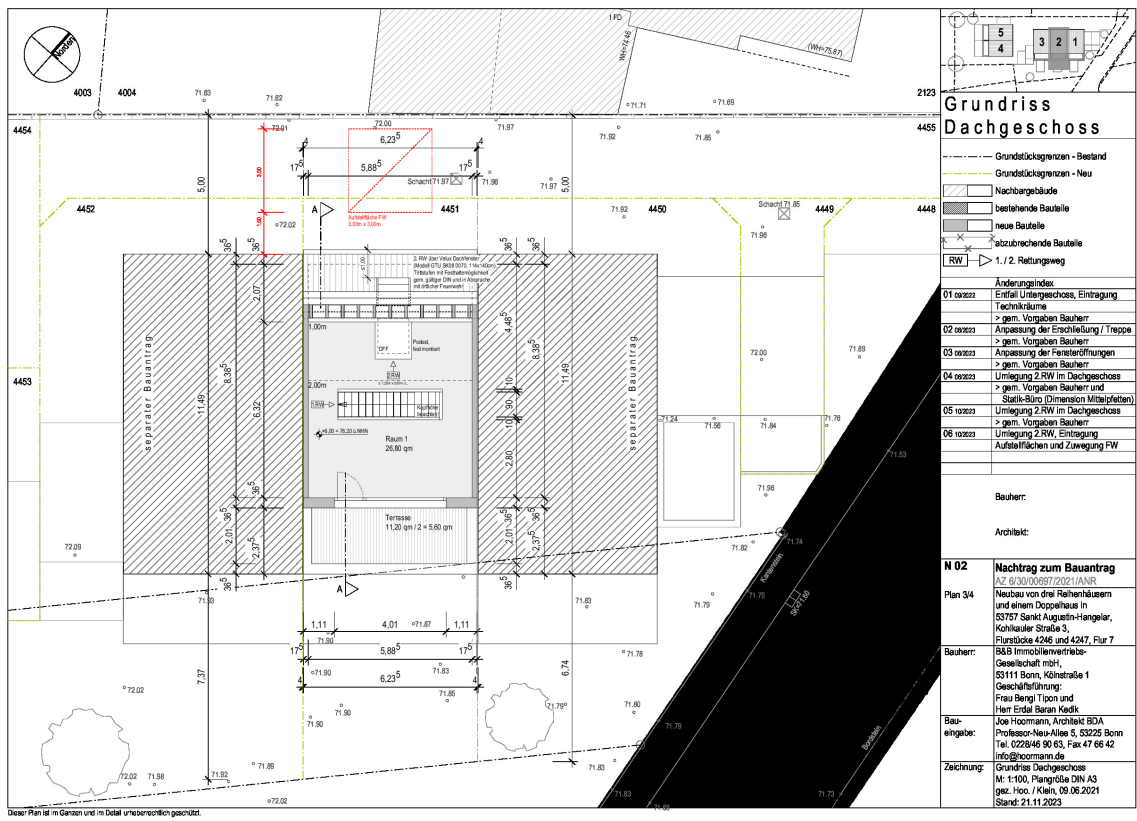
# Exposé - Grundrisse



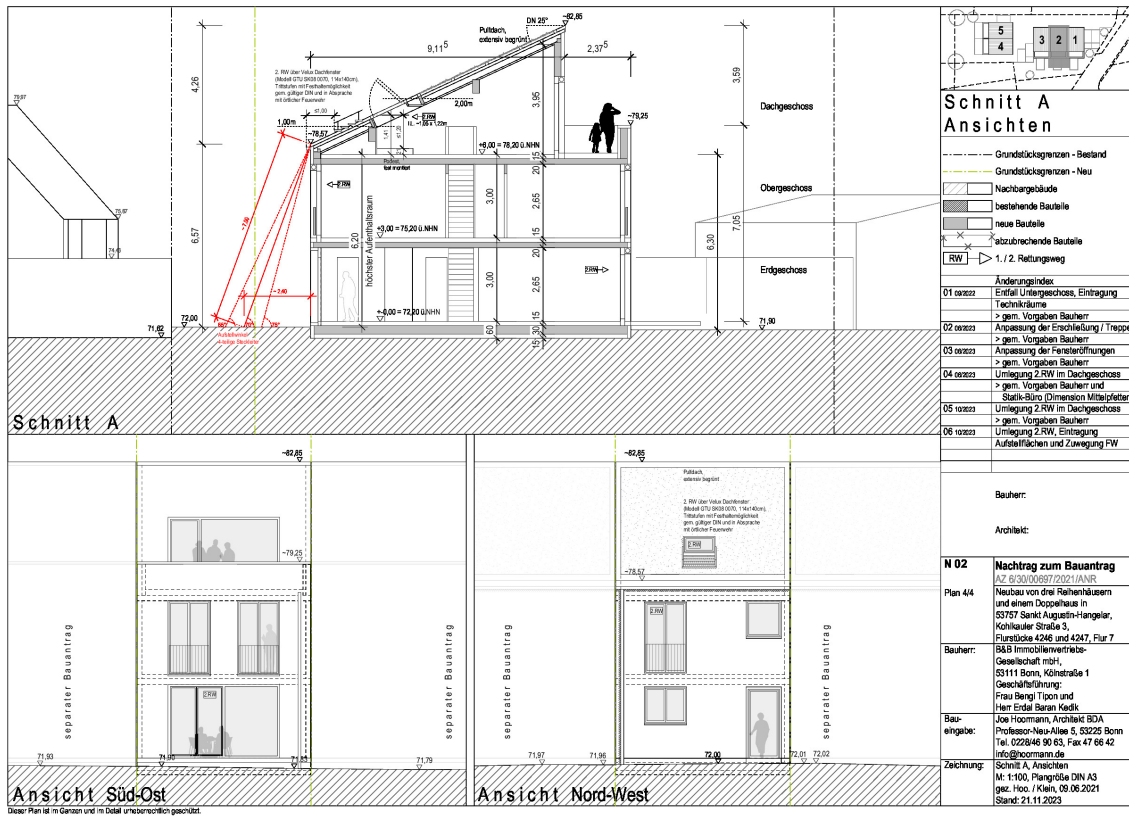
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

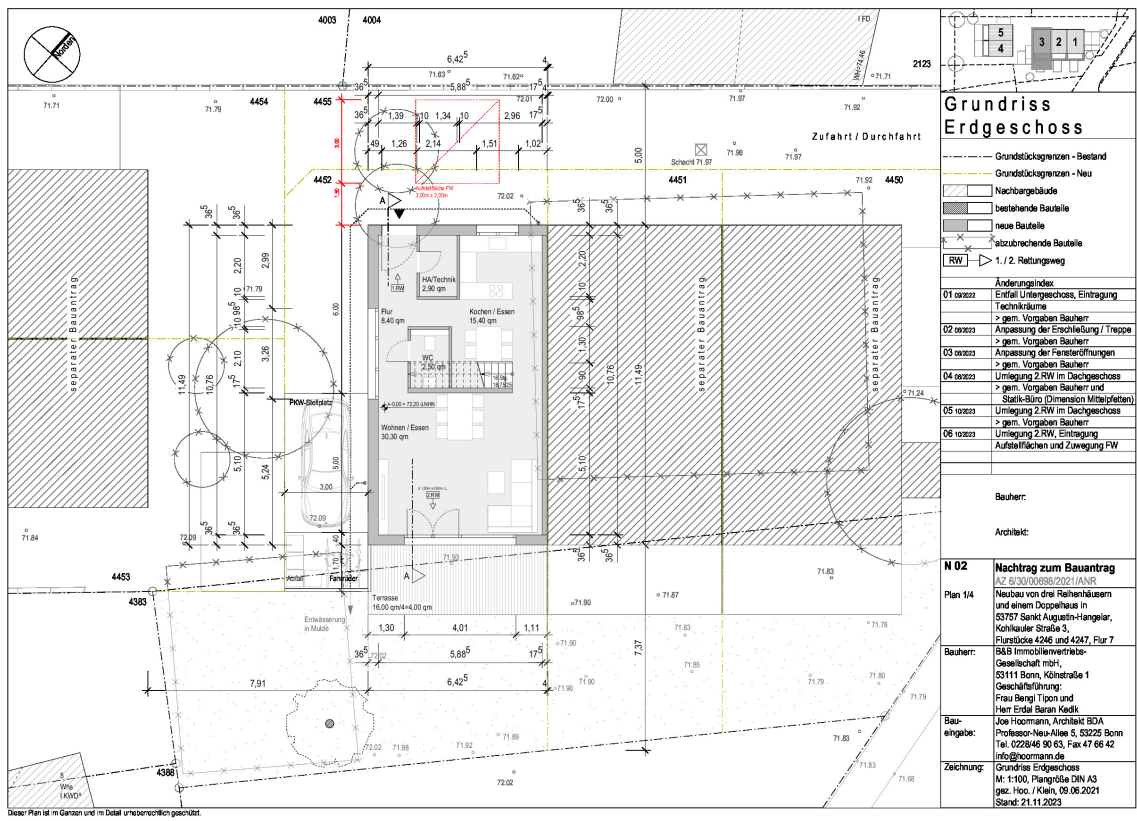


# Exposé - Grundrisse

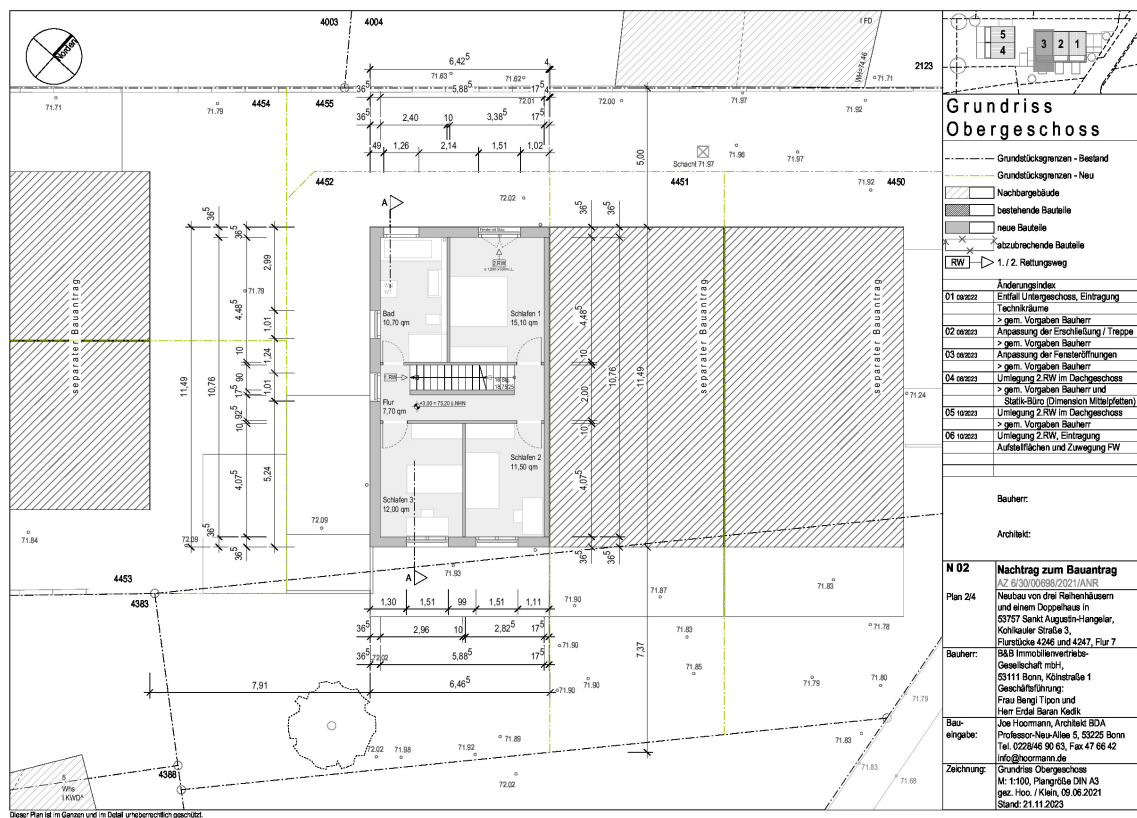




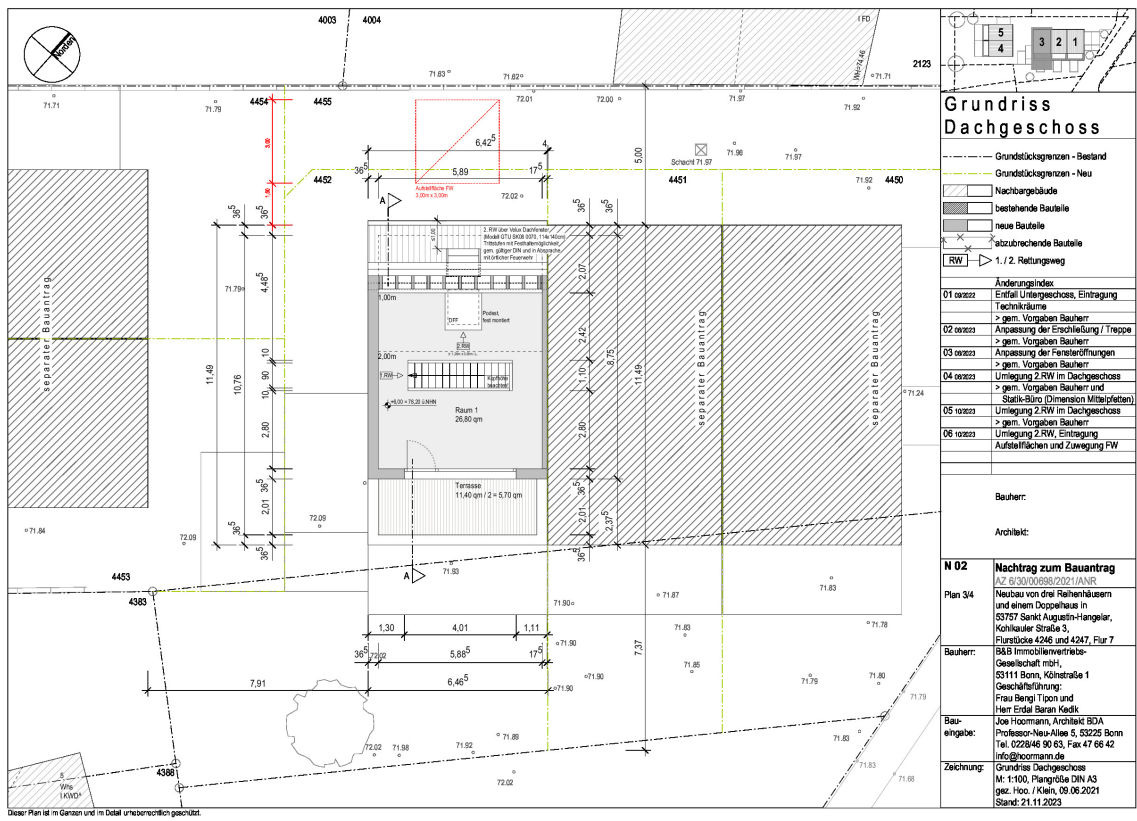
# Exposé - Grundrisse



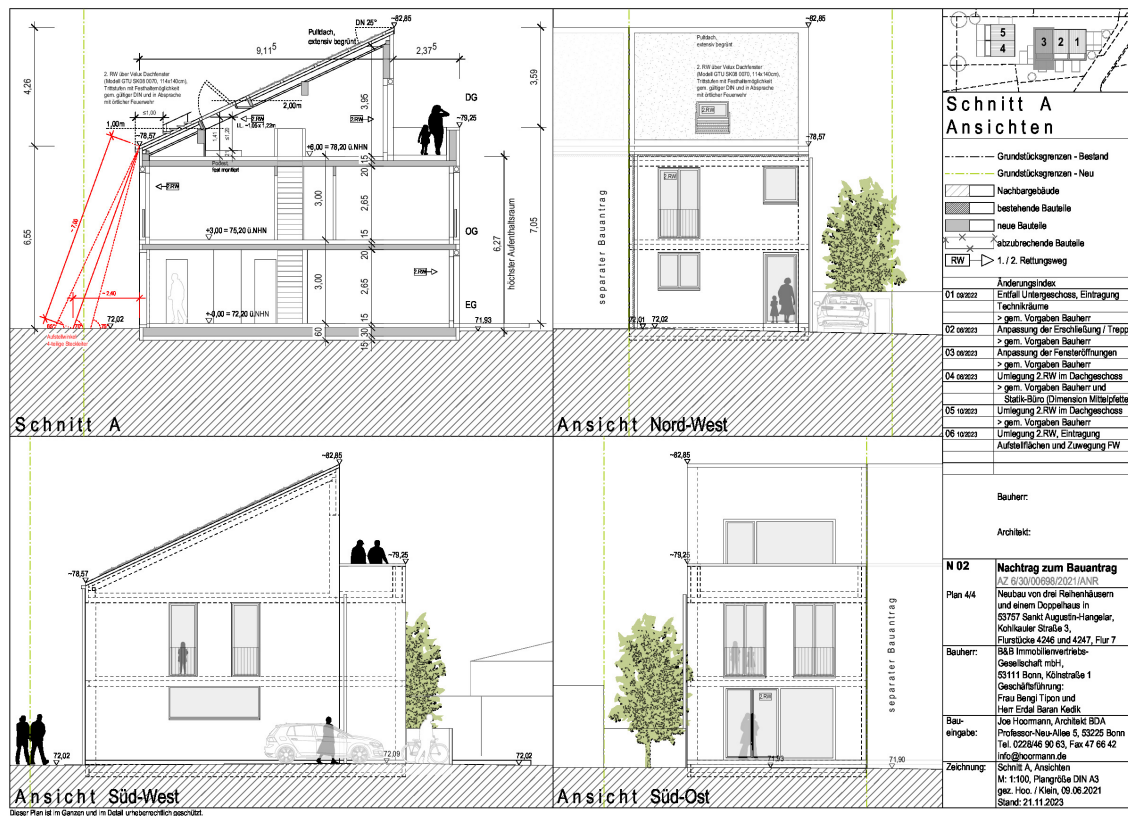
# Exposé - Grundrisse



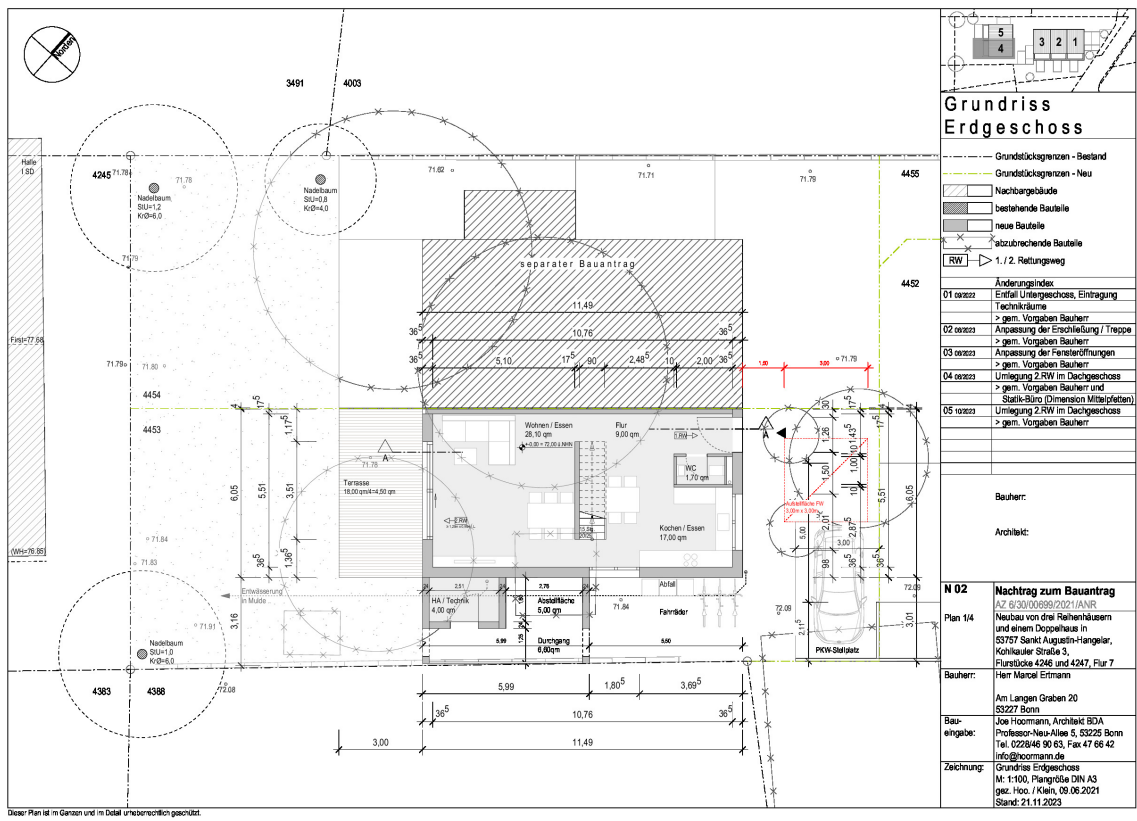
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

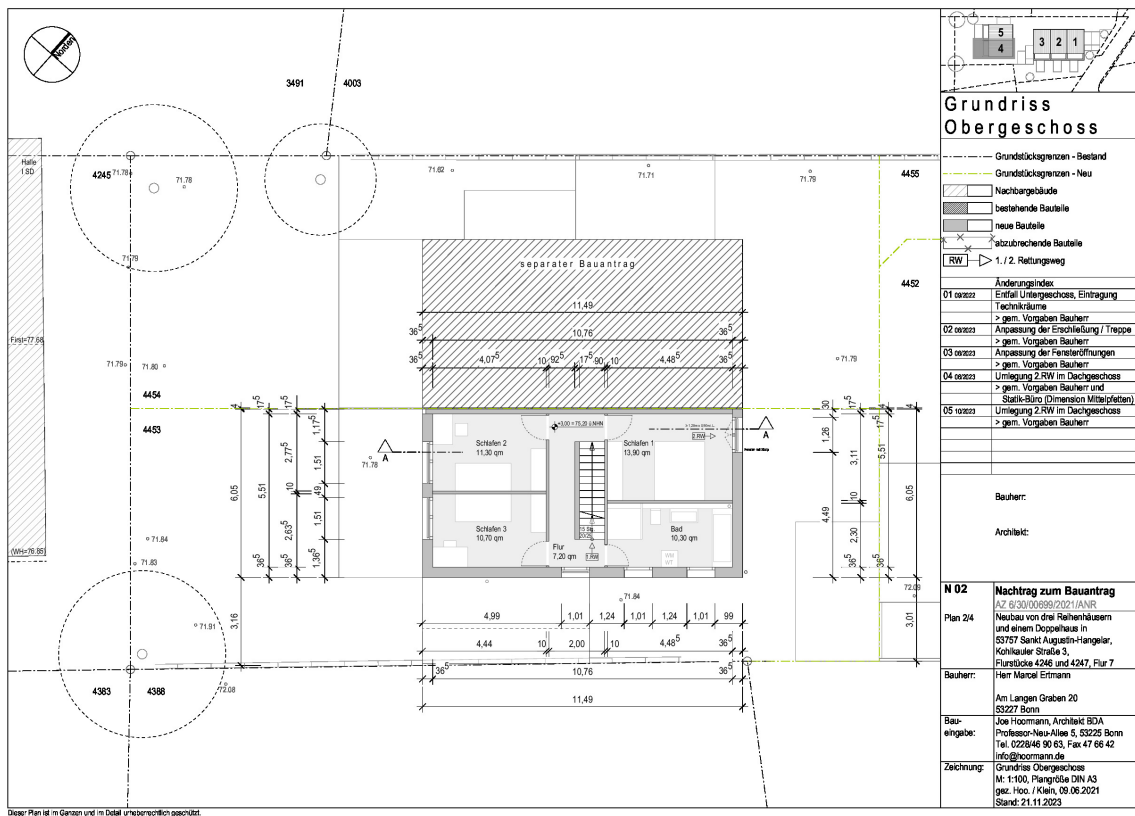


# Exposé - Grundrisse

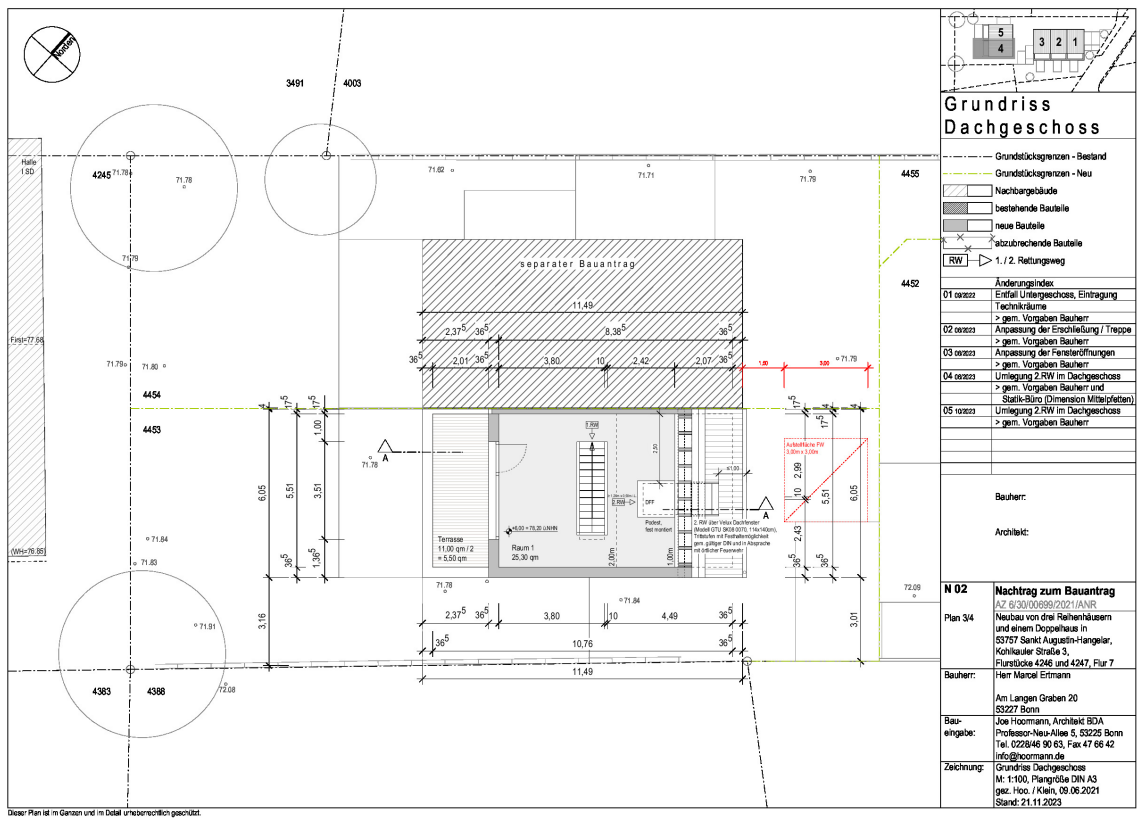




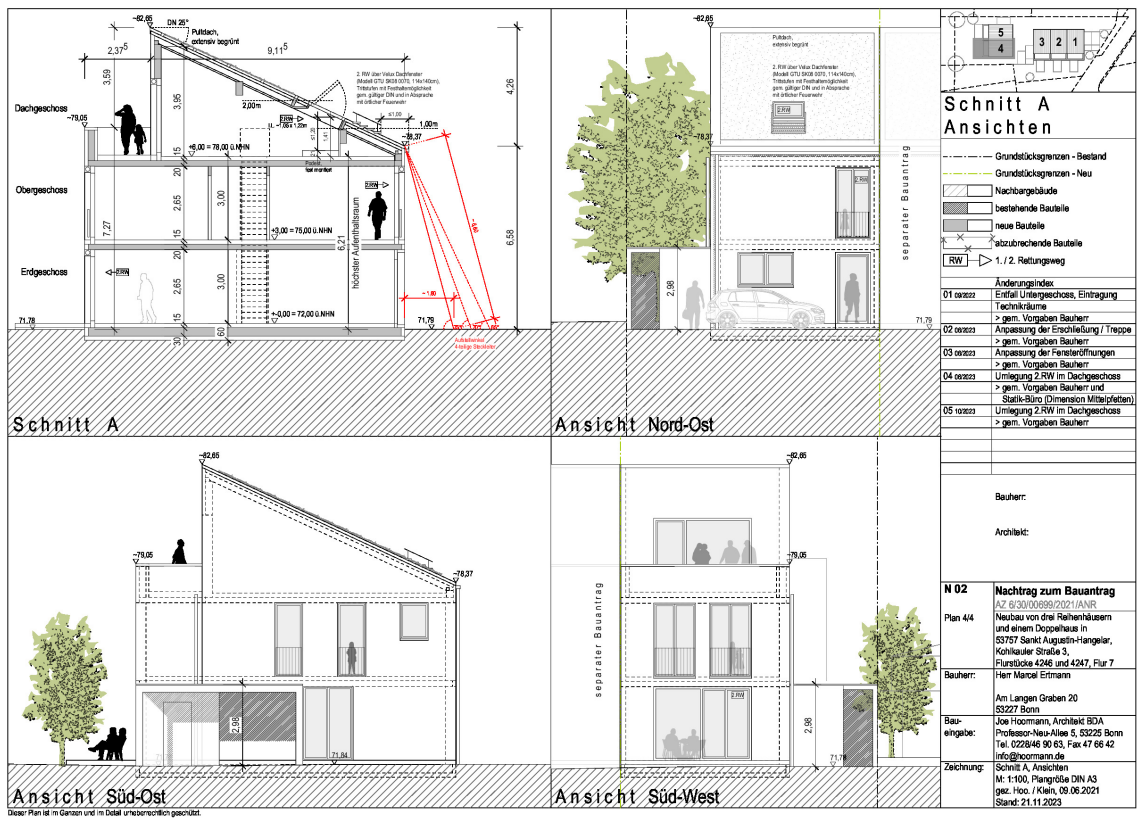
# Exposé - Grundrisse



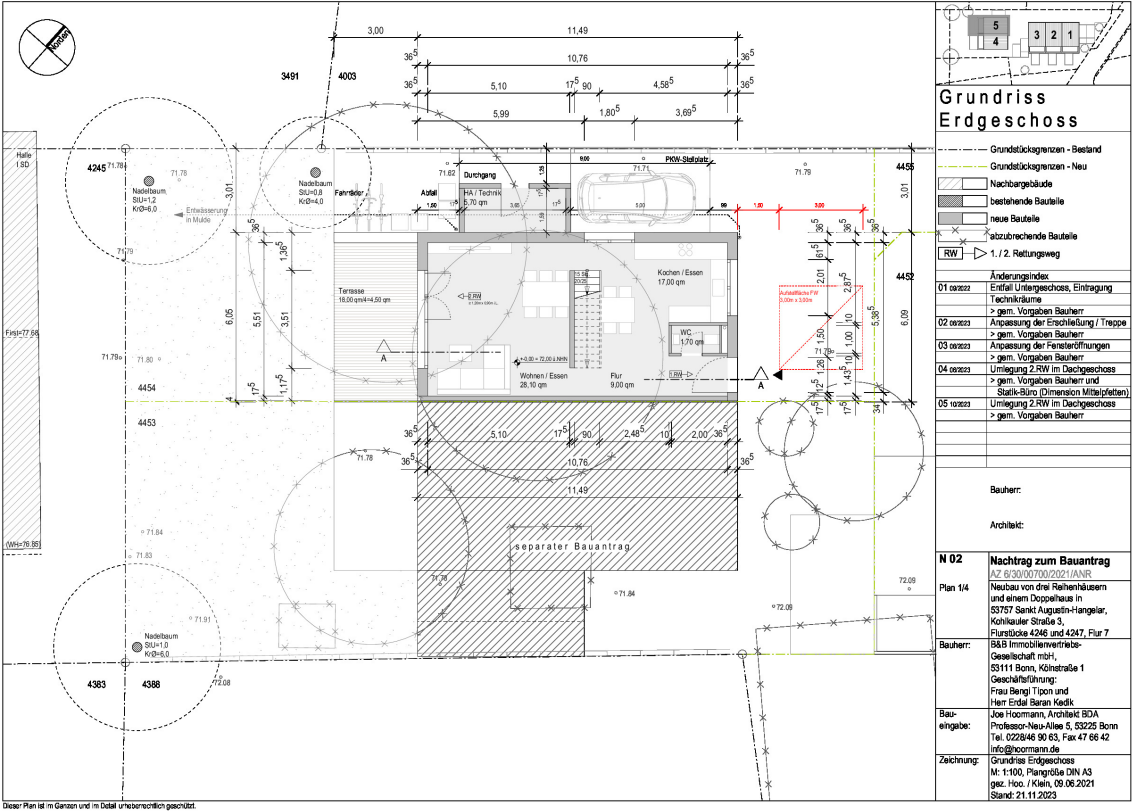
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

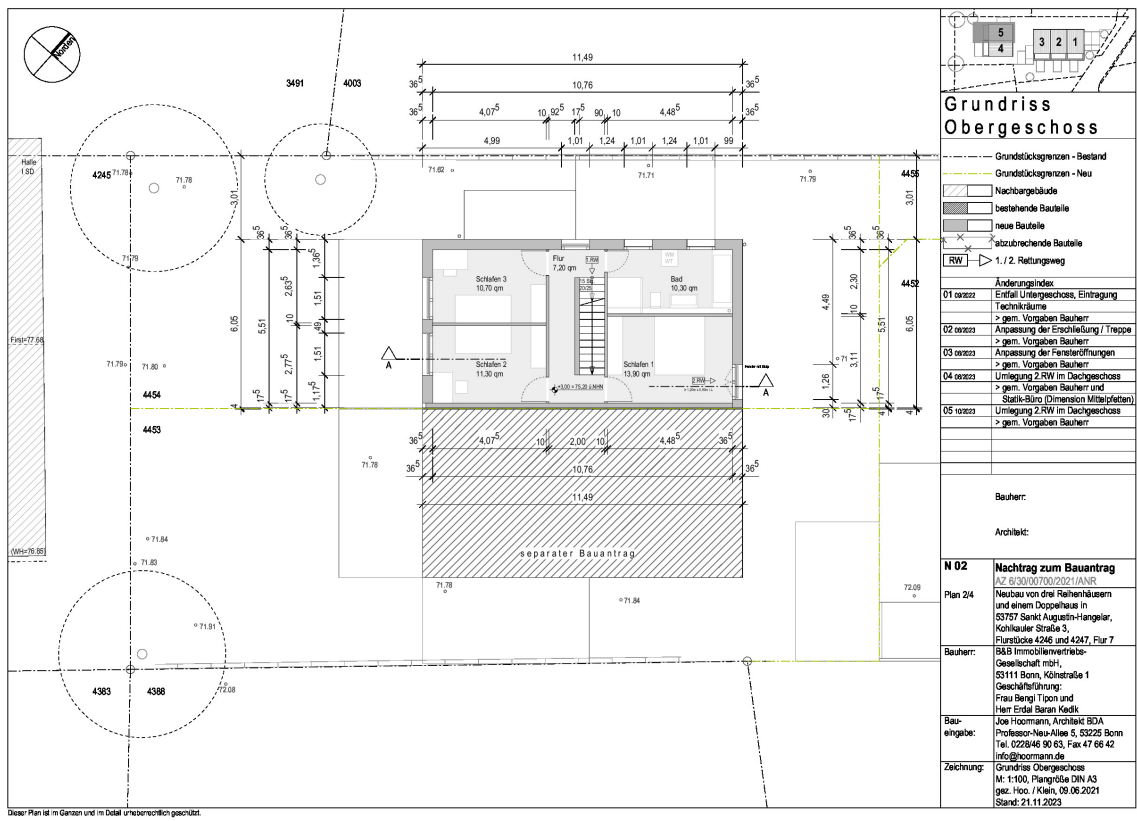


# Exposé - Grundrisse



Dieser Plan ist in Gärten und in Detail unvollständig gezeichnet.

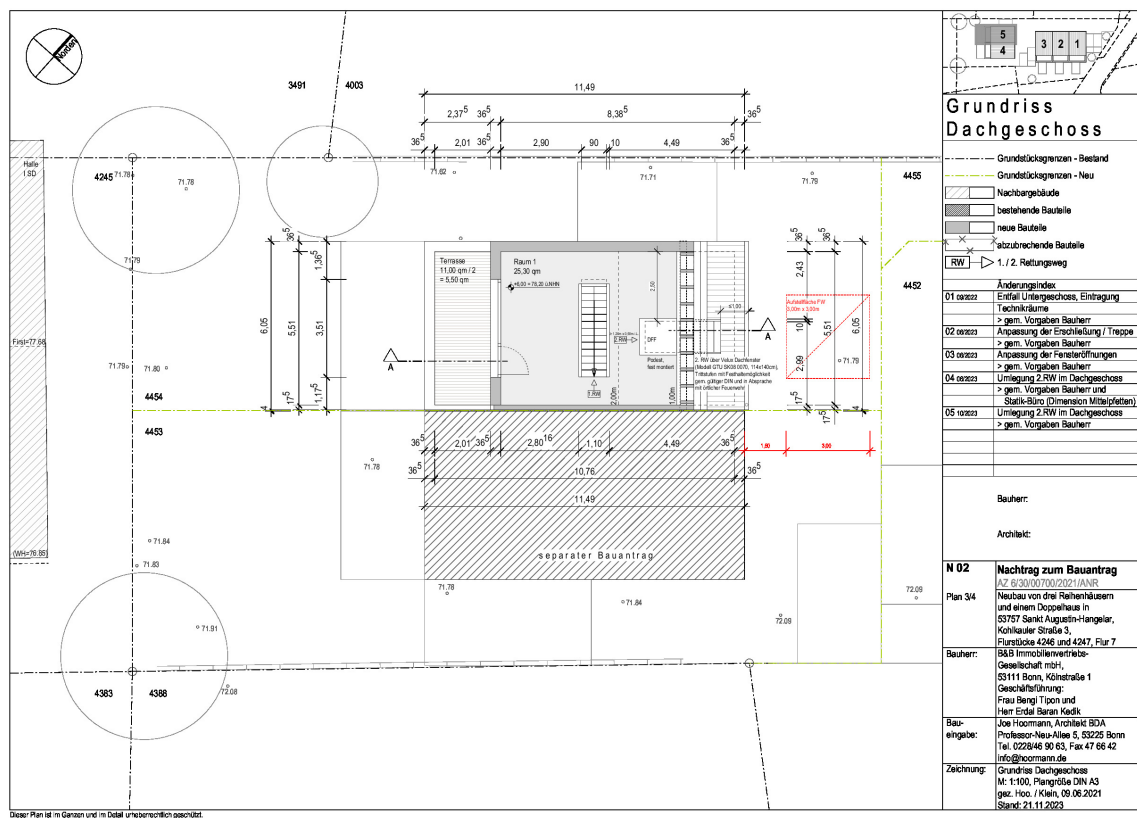
# Exposé - Grundrisse



Dieser Plan ist in Gärten und in Detail unvollständig gezeichnet.



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

