

Exposé

Reihenendhaus in Bonn

Großzügiges Reihenendhaus in ruhiger Grünlage



Objekt-Nr. OM-432109

Reihenendhaus

Verkauf: **619.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander Reinhard

Osloer Straße 165
50117 Bonn
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	309,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	157,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	209,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses ruhig gelegene Reihenendhaus hat einen gemütlichen Garten mit großzügiger Terasse und ein kleines Gartenhäuschen. Es hat sechs gut geschnittene Zimmer, drei Badezimmer und ein separates Gäste-WC.

Im Erdgeschoss ist ein einladender Eingangsbereich, eine kleine Küche mit Durchreiche zum Essbereich im Wohnzimmer und ein Gäste-WC. Vom Wohnzimmer kommt man zum Garten, den man von drinnen durch ein bodentiefes Fenster betrachten kann.

Die Wand zwischen Küche und Essbereich ist mittels einer Durchreiche verbunden, Nachbarn eines baugleichen Hauses haben die Wand mit einem Durchgang durchbrochen. Die Terasse ist großzügig und kann mit der elektrisch betriebenen Markise bequem vollständig abgedeckt werden.

Im ersten OG sind das Elternschlafzimmer mit eigenem Bad mit Badewanne und kleinem Balkon, sowie zwei gleich große Kinderzimmer und einem weiteren Bad mit Duschkabine.

Das Dachgeschoss hat einen sehr großen Raum mit dreifach-isoliert Panoramafenster und einem großen Stauraum in der Dachschräge. Neben dem großen Raum ist ein kleines Schlafzimmer, welches früher mal eine Küche war. Die entsprechenden Anschlüsse sind vorhanden. Vom Schlafzimmer erreicht man das Badezimmer mit Dusche. Schlafzimmer und Bad haben jeweils ältere Velux-Fenster in den Dachschrägen.

Im Keller befinden sich eine Abstellkammer (oder Vorratsraum), der Heizungsraum, eine großzügige Waschküche (Wirtschaftsraum) sowie ein Partyraum (Multifunktionsraum) mit einer Bartheke. Dieser hat einen nachträglich abgetrennten Raum in Trockenbauweise, der zur Zeit als Werkzeugraum genutzt wird. Der Partyraum ist beheizbar nachträglich mit Rigibswänden schall- und wärmeisoliert worden und hat Anschlüsse für Internet, Satelliten-Fernsehen.

Das Haus hat zweischalige Außenwände, die zusätzlich innen gedämmt sind.

Das Grundstück ist 309 m² groß und die Wohnfläche beträgt 155 m², dazu kommen noch Nutz- und Nebenflächen. Die Bruttogrundfläche beträgt gesamt 315 m².

Zum Haus gehört eine separat gelegene Garage.

Dach, Fenster (bis auf Dachgeschoss), Heizkörper wurden modernisiert. Keller wurde gedämmt. Dachdämmung und Fassadendämmung sind gut.

Ausstattung

Das Haus hat im Erdgeschoss ein großes bodentiefes Terrassenfenster und im Dachgeschoss ein großes dreifach-verglastes Panoramafenster mit einem schönen Ausblick. Alle anderen Fenster sind mindestens zweifach verglast.

Funktionsfähige, aber veraltete Küche. Schöne Bodenfliesen in den meisten Zimmern und im Flur.

Die Badezimmer am Elternschlafzimmer im ersten OG und das im DG sind nicht besonders schön gefliest und könnten im Zuge eines Umzugs erneuert werden.

Viele der Rollläden sind elektrisch gesteuert. Das Dach wurde im Zuge der energetischen Sanierung neu gedeckt.

Es gibt eine Außentreppe vom Partyraum in den Garten, der mit einem Glasdach überdacht ist.

Die große Terasse kann elektrisch per Fernbedienung mit einer Markise überdeckt werden. Der Garten ist sehr schön angelegt und ist mit vielen schönen winterharten Stauden bepflanzt. Die schattigen Ecken sind mit schönen Bodendeckern und Gehölzen bepflanzt. Jahrzehnte alte Yucca Palmen, die regelmäßig blühen sind ein besonderer Hingucker.

Eine schöne braune Holztreppe und ein moderner Treppenlift verbinden alle Etagen miteinander.

Die Gasheizung ist 2002 installiert worden, funktioniert, könnte allerdings modernisiert werden.

Satellitenschüssel, Anschlüsse im Wohnzimmer, im Keller und im Dachgeschoss.

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Es sind alle notwendigen Unterlagen (Gebäudeversicherung/Brandschutz-Police, Bauunterlagen, Baugenehmigungen, aktuelles Grundbuch, Flächenberechnungen, Energieausweis, Grundabgabenbescheid, Rechnungen, Wartungsberichte) vorhanden. Es gibt keine Einschränkungen, keine Belastungen, keine einschränkende Nutz- oder Wegrechte (außer für die Stadt Bonn zu den Gasanschlüssen am Rand des Grundstücks). Keine Altlasten oder anderweitige Belastungen.

Offene, transparente Kommunikation, gerne auch mit Ihrer Bank, Finanzberater, Sachverständigen, Anwälten, etc.

Verkauf über einen Notar, keine Makler- oder Vermittlungsgebühren.

Lage

Das Haus liegt in einer sehr ruhigen Gegend ist aber nichtsdestotrotz sehr gut angebunden und hat mehrere Supermärkte, ein Eiscafé, Bäckereien, Restaurants, Apotheken, Drogerien, Ärzte, einen Friseur, Sportvereine und Parks in Laufweite. Auch eine Grundschule und Kindergärten sind fußläufig erreichbar, sowie eine Stadtbibliothek. Circa 12 Minuten zu Fuß bis zum Rhein. Das Bereich zwischen Osloer Straße und Rhein ist Landschaftsschutzgebiet. Circa 6-7 Minuten zu Fuß zu den Straßenbahnen 61 und 65 oder den Buslinien 604, 605, 631 und zur Nachtbuslinie N1. Je nach Verkehrsmittel, ob Strassenbahn oder Bus, ist man in 15 – 20 Minuten in der Bonner Innenstadt.

Mit dem Fahrrad ist man entlangs des Rheinufer auch flott - oder entspannt mit Ausblick - in der Innenstadt.

Die A565 und A555 ist in 6 Minuten erreicht und bietet Anschluss auf die andere Rheinseite nach Siegburg und an die A3 und A59, sowie Richtung Westen nach Bonn West, Endenich, Poppelsdorf nach Hardtberg und weiter raus nach Meckenheim.

Über die 555 erreichen Sie Bornheim, Wesseling und Köln. Das Kreuz Köln Süd haben Sie (ohne Stau und Baustellen) in unter 20 Minuten erreicht.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	155,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Rückansicht



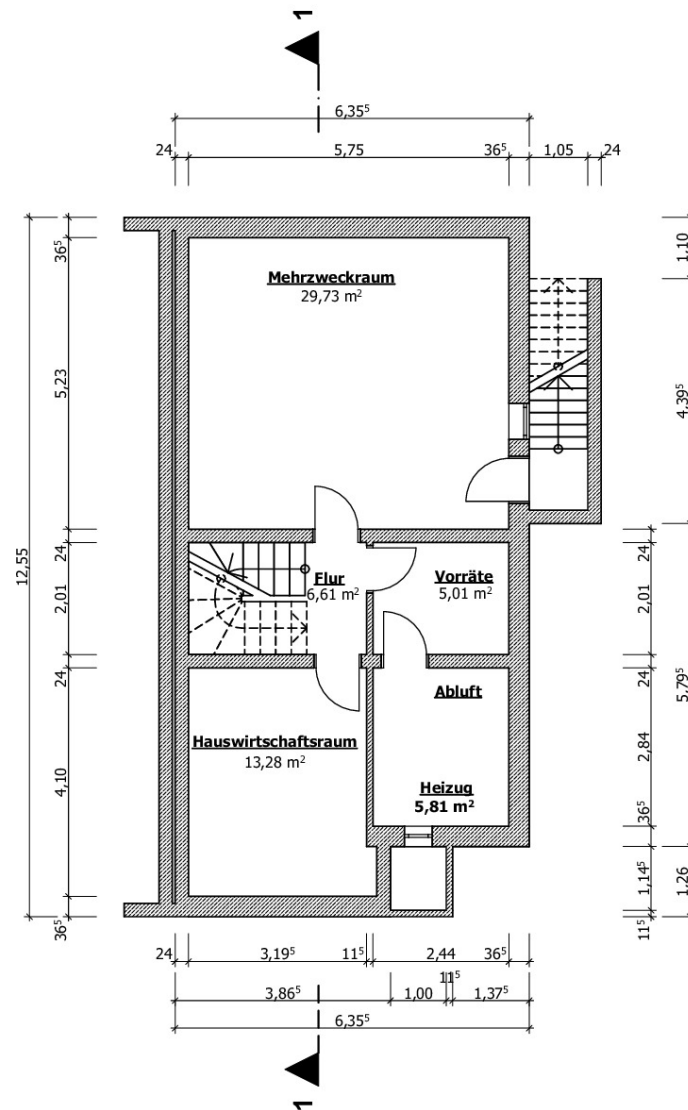
Wohnzimmer

Exposé - Galerie

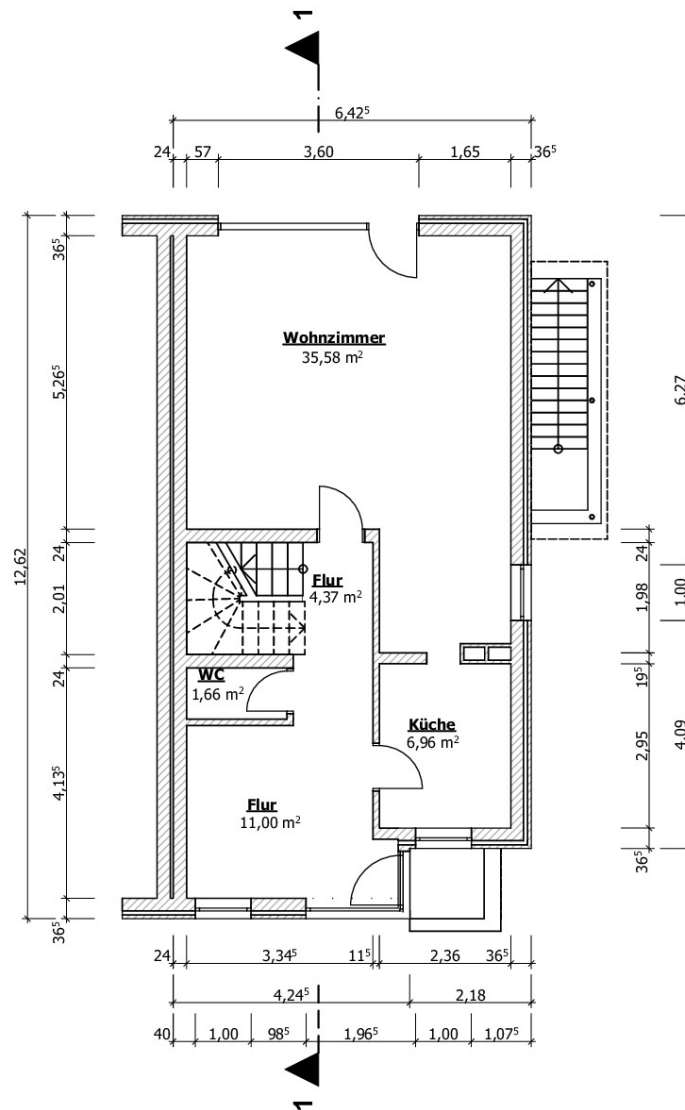


Dachgeschoss Panoramafenster

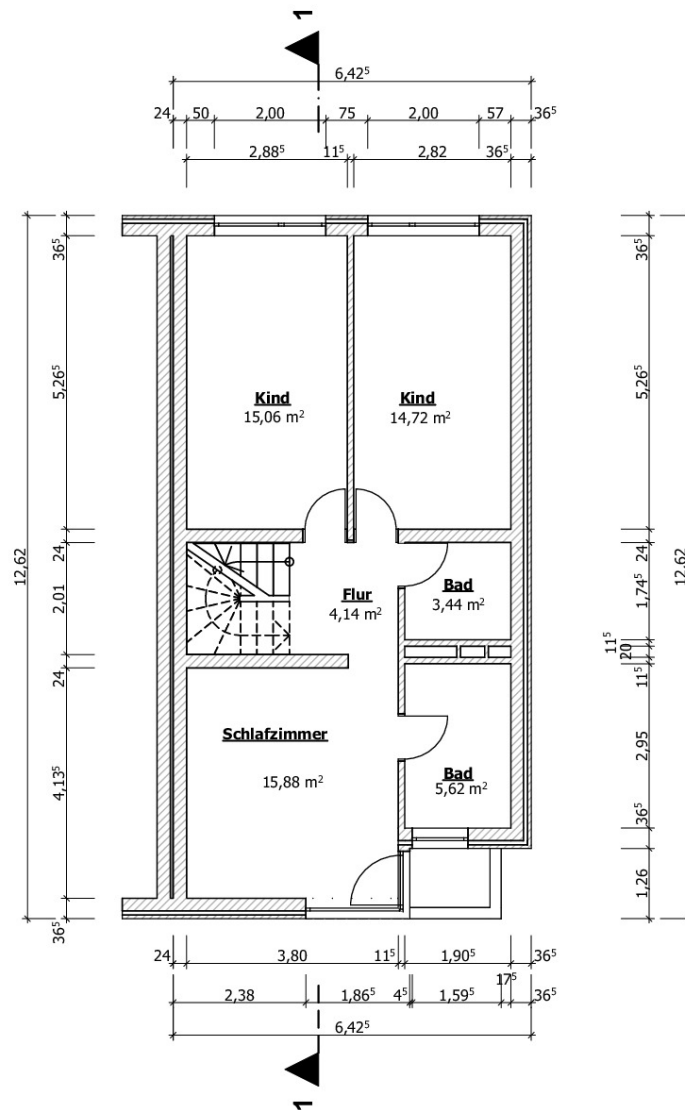
Exposé - Grundrisse



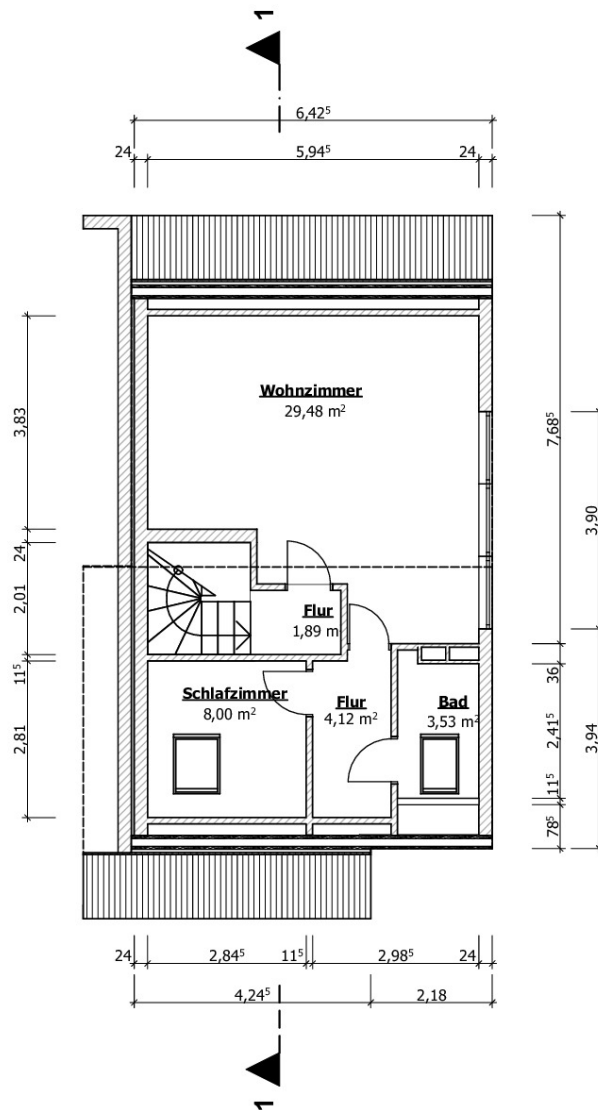
Exposé - Grundrisse



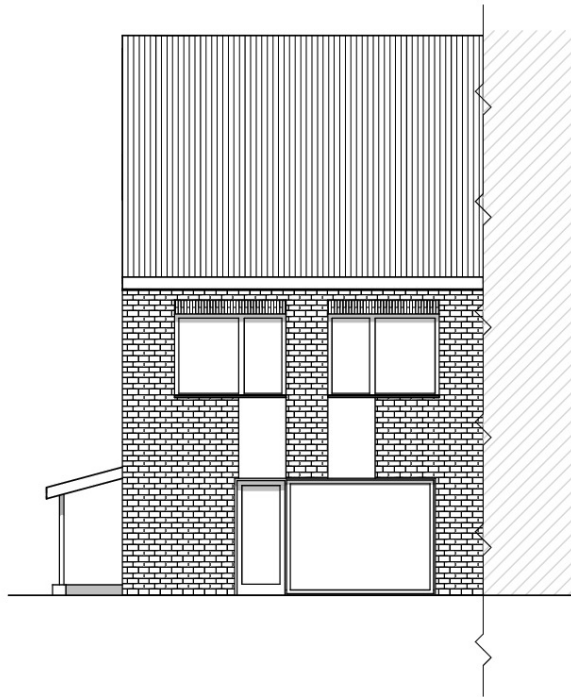
Exposé - Grundrisse



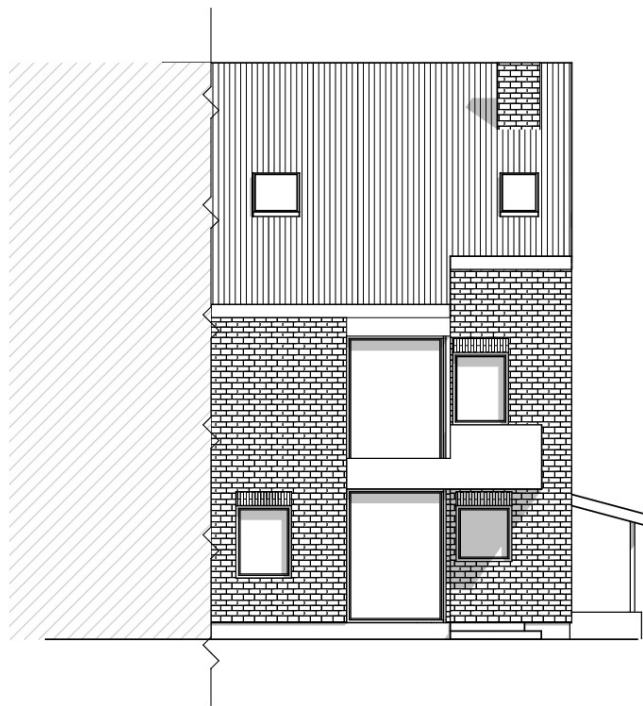
Exposé - Grundrisse



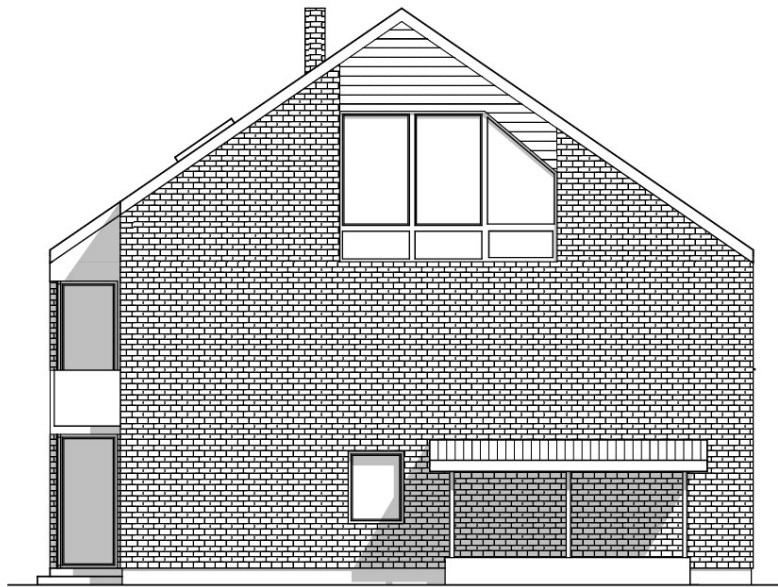
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

