

Exposé

Doppelhaushälfte in Bonn

Große Doppelhaushälfte in guter Lage



Objekt-Nr. **OM-444090**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **769.000 €**

53125 Bonn
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 2000 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 279,00 m ² | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 4 |
| Zimmer | 6,00 | Badezimmer | 3 |
| Wohnfläche | 166,00 m ² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 59,00 m ² | Stellplätze | 2 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer ruhigen und begehrten Wohnlage in Bonn entfaltet diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2000 ein Raumangebot, das seinesgleichen sucht: ca. 166 m² Wohnfläche, vier Schlafzimmer, zwei Bäder und ein Gäste WC, außerdem ein Keller mit weiteren 59 m² schaffen echten Familienraum ohne Kompromisse. Die Sackgassenlage in einer verkehrsberuhigten Spielstraße garantiert Privatsphäre und Sicherheit – bei gleichzeitig hervorragender Anbindung an die Bonner Innenstadt. Ein vollständig eingefriedeter Garten mit zwei Terrassen, eine Einzelgarage und drei Stellplätze vervollständigen ein Gesamtpaket, das in dieser Kombination auf dem Bonner Markt selten verfügbar ist.

Ausstattung

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und bietet mit vier eigenständigen großen Schlafzimmern und einem kleineren Arbeitszimmer, das derzeit als zusätzliches Kinderzimmer genutzt wird, maximale Nutzungsflexibilität – ob Kinderzimmer, Homeoffice, Gäste- oder Hobbyraum, alle Bedürfnisse lassen sich gleichzeitig und ohne Abstriche realisieren. Im Erdgeschoss bildet ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Die hochwertige Einbauküche aus 2016 (teilweise neue hochwertige Elektrogeräte) ist funktional integriert; eine breite Schiebetür ermöglicht je nach Bedarf offenes Zusammenleben oder ruhige Abgrenzung. Von hier gelangt man direkt auf die Ostterrasse und in den vollständig eingefriedeten, pflegeleichten Garten. Die Westterrasse bietet eine zweite, qualitativ eigenständige Außenfläche mit Nachmittags- und Abendsonne – der ideale Platz für den Feierabend.

Drei durchdacht verteilte Sanitärbereiche sorgen für reibungslose Alltagsroutinen: ein Gäste-WC im Erdgeschoss, ein großzügiges Hauptbad mit Wanne und Dusche im Obergeschoss sowie ein weiteres Duschbad im Dachgeschoss. Die Fußbodenheizung im Erdgeschoss sorgt für angenehm gleichmäßige Wärme. Die Gasheizung wurde 2014 vollständig erneuert. Dach und Fenster befinden sich im dem Baualter entsprechenden, technisch einwandfreien Zustand. Die Energieeffizienzklasse C dokumentiert den soliden energetischen Standard des Hauses.

Ein wesentliches Merkmal ist der Keller mit ca. 59 m² Nutzfläche, der vielseitig nutzbar ist – etwa als Hobbyraum, Werkstatt, Lager oder Fitnessbereich. Ein großer Raum ist gefliest, verputzt und mit einem Heizkörper ausgestattet. Die Kellerfläche ist in der ausgewiesenen Wohnfläche von ca. 166 m² nicht enthalten und vergrößert das insgesamt verfügbare Flächenangebot des Hauses erheblich. Eine Einzelgarage mit direktem Gartenzugang sowie zwei weitere Stellplätze neben dem Haus runden das Angebot ab.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die Immobilie befindet sich im Volleigentum ohne Erbbaurecht und wird derzeit von den Eigentümern selbst bewohnt – der sehr gepflegte Gesamtzustand ist das direkte Ergebnis dieser gelebten Verantwortung. Die Übergabe erfolgt freigezogen nach individueller Vereinbarung und bietet Käufern maximale Planungsflexibilität.

Besichtigungstermine werden ausschließlich nach Vorlage einer aktuellen Finanzierungsbestätigung oder eines vergleichbaren Nachweises der Kaufkraft vereinbart. Wir bitten um Verständnis für diese Vorgehensweise, die sowohl den Eigentümern als auch ernsthaften Interessenten einen respektvollen und zielgerichteten Prozess ermöglicht.

Weitere Unterlagen sowie Grundrisse stellen wir qualifizierten Interessenten auf Anfrage gerne zur Verfügung.

Lage

Bonn-Ückesdorf zählt zu den gewachsenen, nachgefragten Wohnlagen der Stadt – ruhig, grün und mit einer stabilen, angenehmen Nachbarschaft. Die Lage am Ende einer

verkehrsberuhigten Spielstraße sorgt für ein Maximum an Privatsphäre: kein Durchgangsverkehr, keine Lärmbelastung, freies Spielen vor der Haustür. Kindergärten, Schulen und Nahversorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Bonner Innenstadt ist per Fahrrad, ÖPNV und Auto gleichermaßen komfortabel angebunden. Ausgedehnte Grünflächen in unmittelbarer Umgebung laden zu Erholung und Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustür ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 83,74 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | C |



Exposé - Galerie



Westterrasse

Exposé - Galerie



Garten/Ostterrasse



Rückansicht

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Essbereich



Flur EG

Exposé - Galerie



Gästebad



Treppe

Exposé - Galerie



Bad 1. OG



Bad 1. OG

Exposé - Galerie



Zimmer 1 Dachgeschoss



Bad DG