

Exposé

Doppelhaushälfte in Bonn

Exklusives A+ Haus mit Dachterrasse und unverbaubarem Weitblick



Objekt-Nr. **OM-459723**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.095.000 €**

Ansprechpartner:
Valentin Schröder

53125 Bonn
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	375,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	202,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	35,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses hochwertige, modern ausgestattete Einfamilienhaus überzeugt durch eine seltene Kombination aus unverbaubarem Weitblick, höchster Energieeffizienz und einem klaren, modernen Wohnkonzept auf über 200 m².

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein offener und einladender Eingangsbereich. Das Erdgeschoss bietet ein großzügiges Wohnzimmer mit bodentiefen Fensterflächen, die eine helle, offene Atmosphäre schaffen. Eine große Hebe-Schiebetür verbindet den Innenraum fließend mit der Terrasse und dem Garten. Die großzügige Terrasse mit großformatigen Fliesen erweitert den Wohnraum stilvoll ins Freie und ist – ebenso wie der gut geschnittene Garten – ideal zur Abendsonne ausgerichtet, sodass sich hier die späten Stunden des Tages in besonderer Atmosphäre genießen lassen. Außerdem finden sich im Erdgeschoss eine großzügige Küche mit ausreichend Platz für einen zusätzlichen Essbereich sowie ein Gäste-WC und ein Vorratsraum.

Im ersten Obergeschoss erwarten Sie drei gut proportionierte, helle Zimmer, die sich unter anderem ideal als Büro oder Schlafzimmer nutzen lassen, sowie ein großes Badezimmer mit bodengleicher Dusche und einer Eckbadewanne. Ergänzt wird diese Etage durch eine praktische Waschküche.

Im zweiten Obergeschoss erwarten Sie ein großzügiges Schlafzimmer mit direktem Zugang zur weitläufigen Dachterrasse, ein separates Ankleidezimmer sowie ein weiteres Badezimmer mit bodengleicher Dusche. Die Dachterrasse bietet einen beeindruckenden, unverbaubaren Weitblick, der bei klarem Himmel bis nach Köln reicht.

Das Haus entspricht höchsten energetischen und technischen Standards. Fußbodenheizung in allen Räumen, eine moderne Luftwärmepumpe sowie eine hervorragende Dämmung (Energieeffizienzklasse A+) sorgen für ein angenehmes Wohnklima und nachhaltige Energieeffizienz.

An das Haus schließt sich eine großzügige, ca. 9 Meter lange Garage mit zusätzlichem Stauraum an. Außerdem gibt es drei weitere Stellplätze direkt vor dem Haus.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.

Ausstattung

- Bodentiefe Fenster in allen Etagen
- Bestmögliche Isolierung (Energieeffizienz A+)
- Zukunftssichere Luft-Wärme-Pumpe
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Unverbaubarer Weitblick
- Geflieste große Dachterrasse
- Geflieste große Terasse
- Hochwertige Materialien: Fliesen im EG; Echtholz-Parkett im 1. und 2. OG,
- helle Tageslichtbäder mit bodengleichen Duschen
- große Einbauküche
- elektrische Rollläden / Raffstores im gesamten Haus
- Angebaute Garage mit zusätzlichem Stauraum vom Garten betretbar
- weitere 3 Stellplätze auf dem Grundstück

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Immobilie ist aktuell noch vermietet, wird jedoch in absehbarer Zeit bezugsfrei; ein entsprechender Mietaufhebungsvertrag wurde bereits geschlossen.

Zur Wahrung der Privatsphäre wurden einzelne Details, Personen oder Gegenstände auf den Aufnahmen mittels KI entfernt oder bearbeitet.

Bei weiteren Fragen oder zwecks Kontaktaufnahme erreichen Sie mich auch telefonisch unter 0151 20673518.

Lage

Die Wohnlage in Röttgen verbindet die Ruhe und Nähe zur Natur mit einer ausgezeichneten Anbindung. Die Bonner Innenstadt ist über die fußläufige Bushaltestelle in nur etwa 15 Minuten erreichbar, während auch die A565 in wenigen Minuten angefahren werden kann – ideal für Pendler.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und besonders familienfreundlichen Wohnlage innerhalb einer verkehrsberuhigten Spielstraße. Der nahegelegene Kottenforst ist fußläufig erreichbar und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung im Grünen. Direkt hinter dem Haus beginnt zudem ein idyllischer Spazierweg.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Anbindung: Die Buslinien 603, 604, 630, 843 und N5 sind schnell erreichbar.

Die Haltestelle der Linie 603 liegt nur etwa 500 Meter entfernt – von hier aus gelangen Sie in nur 15 Minuten zum Bonner Hauptbahnhof.

Auch die Autobahnauffahrt zur A565 ist mit dem Auto in unter 5 Minuten erreicht, sodass sich die Immobilie ausgezeichnet für Pendler eignet.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie ALDI, Edeka, Getränkemarkt, Bäckereien, eine Tankstelle sowie Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar. Auch Freizeitangebote wie Fußball-, Basketball- und Tennisplätze liegen in direkter fußläufiger Umgebung.

Insgesamt ist Röttgen ein ruhiger und grüner Stadtteil von Bonn, der sich besonders gut für Familien eignet. Die Gegend ist geprägt von Einfamilienhäusern und bietet eine sichere und familiäre Atmosphäre. Zahlreiche Grünflächen und die Nähe zur Natur laden zu Erholung und Freizeitaktivitäten ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Terrasse und Garten, EG

Exposé - Galerie



Hausfront



Küche, EG

Exposé - Galerie

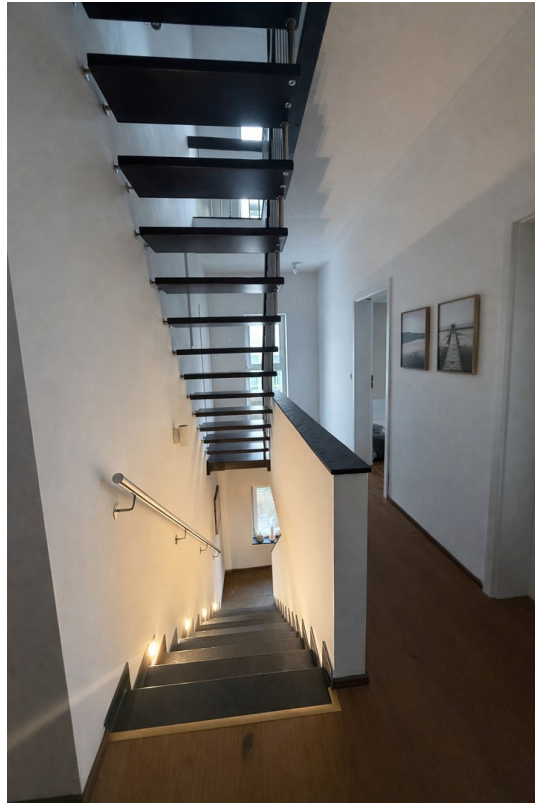


Großzügiges Wohnzimmer, EG



Gäste WC, EG

Exposé - Galerie



Treppe und Flur, 1.OG



Duschbad mit Badewanne, 1. OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1, 1.OG



Kinderzimmer 2, 1. OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 3, 1.OG



Waschküche+Waschbecken, 1.OG

Exposé - Galerie



großzügiges Schlafzimmer 2.OG



Dachterrasse mit Weitblick

Exposé - Galerie

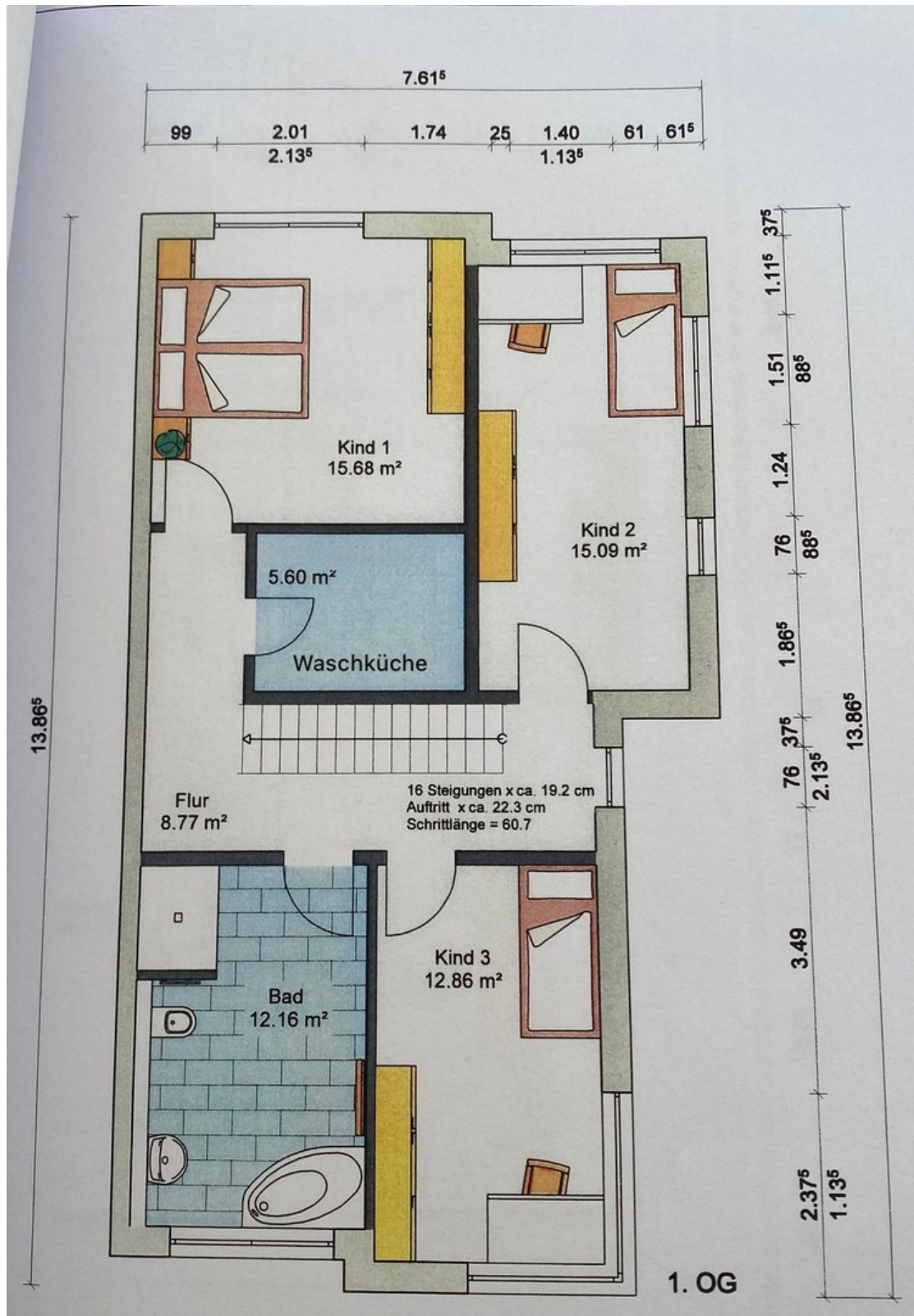


Duschbad, 2. OG



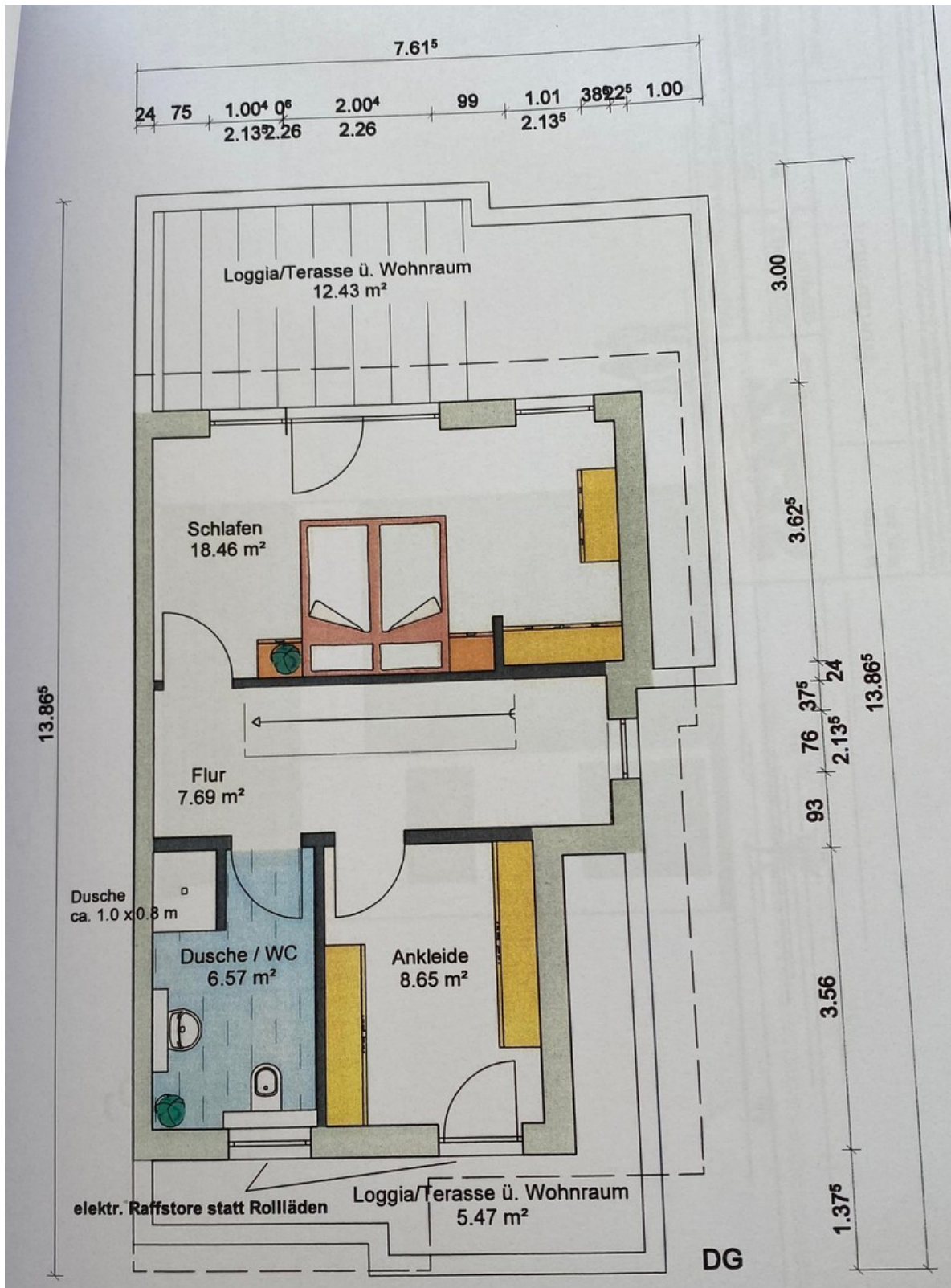
Ankleidezimmer, 2.OG

Exposé - Grundrisse



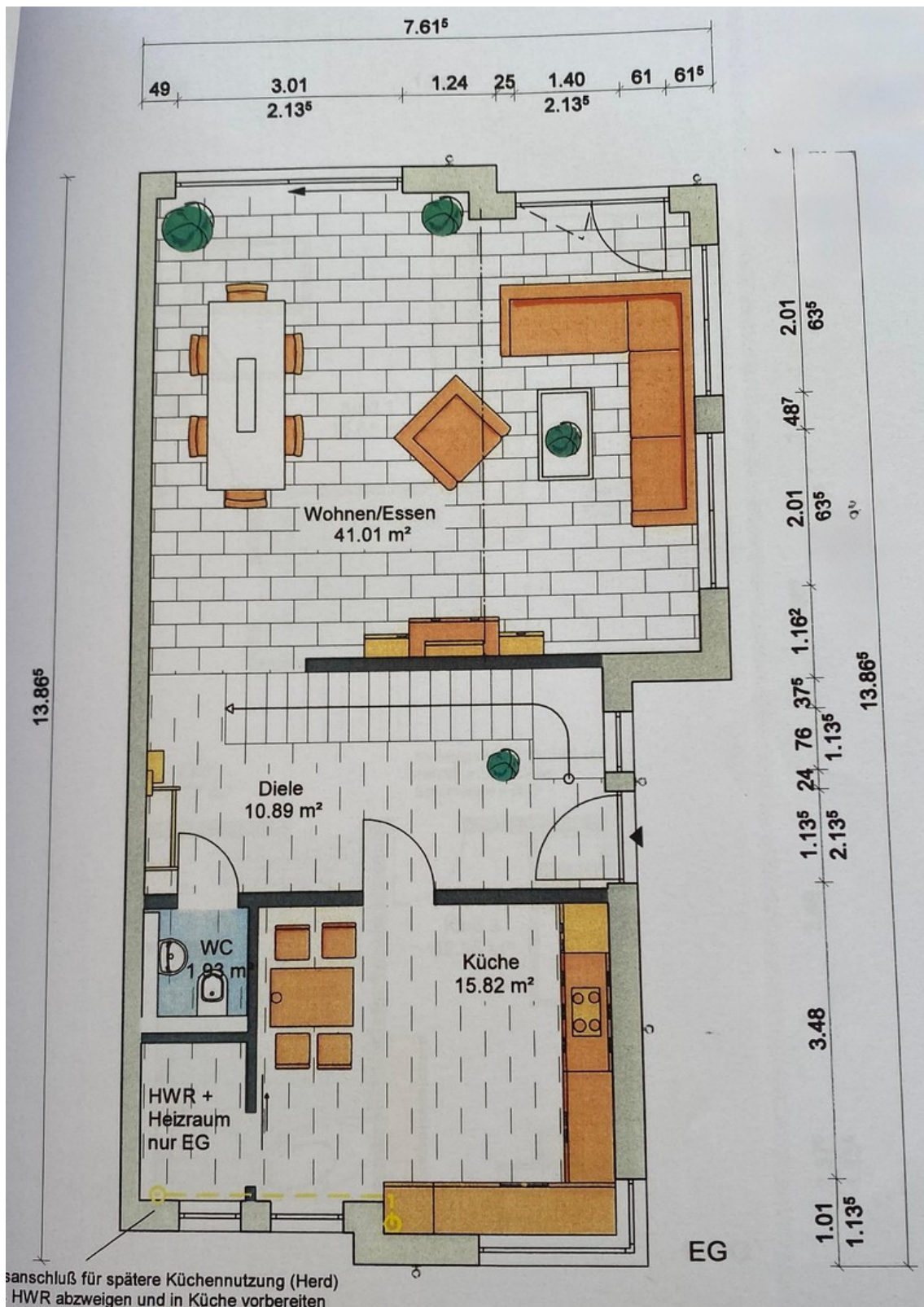
Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss 2.OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG