

Exposé

Einfamilienhaus in Bonn

2 Häuser in Bonn-Ippendorf auf idylischem Waldgrundstück



Objekt-Nr. OM-465570

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.324.000 €**

53127 Bonn
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	9.000,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	3,00	Garagen	2
Wohnfläche	115,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Öl	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Am Ende einer Sackgasse, direkt angrenzend an das wunderschöne Naturschutzgebiet Kottenforst, wartet ein ganz besonderer Rückzugsort auf Sie. Ein über 9.000 m² großes, bewaldetes Grundstück in Hanglage bietet Ihnen ein Maximum an Privatsphäre, Naturverbundenheit und Freiraum. Das weitläufige Waldareal dient Ihnen dabei als Ihr ganz privates Naturparadies und garantiert einen unverbaubaren Sichtschutz.

Dieses charmante Ensemble besteht aus zwei Einfamilienhäusern (Baujahr 1954 und 1962), die als Gesamteinheit verkauft werden und direkt nebeneinander liegen, ideal als Mehrgenerationenprojekt, befreundete Familien oder die Kombination aus Arbeiten und Wohnen unter zwei Dächern.

Gesamtpreis: 1.324.000 €

(Die Liegenschaft teilt sich in 955 m² Bauland sowie 8.500 m² angrenzenden Wald auf).

Haus 1 (Baujahr 1962) – Großzügiges Wohnen inmitten der Natur

- Baugrundstück: 483 m²
- Wohnfläche: ca. 115 m² (3 Zimmer)
- Einzelpreis-Anteil: 699.000 €
- Energieausweis: vorhanden
- Heizung: Ölheizung

Das jüngere Haus empfängt Sie mit einem lichtdurchfluteten, überdurchschnittlich großen Wohnzimmer (knapp 50 m²), dessen offener Kamin an kühlen Abenden für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Mit zwei gemütlichen Schlafzimmern, zwei Badezimmern, einem Gäste-WC und einer hochwertig ausgestatteten Einbauküche ist hier für hohen Wohnkomfort gesorgt.

Auch der Außenbereich ist beeindruckend. Eine weitläufige Terrasse lädt zum Grillen, Feiern und gemeinsamen Verweilen ein. Hier lässt sich problemlos Ihre persönliche Wellness-Oase realisieren. Der großzügige Süd-West-Balkon ermöglicht zudem einen unverbaubaren, atemberaubenden Ausblick in die Natur mit traumhaften Sonnenuntergängen – Ihr persönlicher Logenplatz für pure Entspannung.

Hinweis: Die offiziellen Kennzahlen in den Stammdaten der Anzeige beziehen sich auf dieses Gebäude.

Haus 2 (Baujahr 1954) – Flexibilität und Gemütlichkeit

- Baugrundstück: 472 m²
- Wohnfläche: ca. 115 m² (4 Zimmer+2 Zimmer Nutzfläche)
- Einzelpreis-Anteil: 625.000 €
- Energieausweis: vorhanden
- Heizung: Ölheizung (Neu)

Dieses Haus besticht durch ein großzügiges Wohnzimmer und einen sonnigen Balkon mit optimaler Süd- und Westausrichtung. Ein weiterer Balkon befindet sich im Obergeschoss (Südrichtung). Das geräumige Untergeschoss verfügt über einen separaten Eingang und bietet mit zwei flexibel nutzbaren Hobby- oder Gästeräumen (Raumhöhe 2 m), einem WC sowie einer Badewanne zusätzlichen Freiraum.

Die Garage und ein großer Carport runden das Paket ab.

Fazit:

Diese in Bonn einmalige Gelegenheit bietet außergewöhnlich viel Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten für Ihre individuelle Lebensplanung. Die Kombination aus beiden Häusern und dem riesigen Waldgrundstück ist ein seltenes Juwel auf dem Bonner Immobilienmarkt. Ein Zuhause inmitten der Natur und doch in unmittelbarer Stadtnähe.

Gerne senden wir Ihnen ausführlichere Informationen und ein detailliertes Exposé zu.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Absolute Ruhe trifft perfekte Infrastruktur

Die Lage besticht durch eine hervorragende, in Minuten erreichbare Busanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten für den Nachwuchs sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in fußläufiger Nähe. Naturbegeisterte, Sportler und Hundebesitzer kommen hier voll auf ihre Kosten, denn Wander- und Fahrradwege starten direkt vor der Haustür.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	250,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Haus1

Exposé - Galerie



Balkon Haus1



Rückseite Haus1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Haus1



Blick Terrasse Haus1



Haustür Haus1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Haus2



Bad Haus2



Bad Haus2