

Adresse

Ippendorf, 53127

Die vollständige Adresse der

Immobilie erhalten Sie vom Anbieter

Gaby Meyerhof, Tel: 0177 235384

Typ	Bungalow
Wohnfläche	ca. 144 qm zzgl. zu Wohnzwecken umgebautes UG sowie Nutzfläche
Grundstück	327 qm bebautes Grundstück 34qm Garage
Zimmer	EG: Wohnraum, Lese- und Fernsehzimmer, Gäste WC, Küche, Windfang, Diele 1.OG: 3 Zimmer, Bad mit Wanne und Dusche UG: 2 Zimmer mit jeweils zwei Fenstern, Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum, Kellerraum
Garage/Stellplatz	Garage 34 qm
Garten/Terrasse	nicht einsehbarer, sehr pflegeleichter Garten mit Terrasse und einer elektrischen Markise über die gesamte Fensterfront
Baujahr	1966
Objektzustand	sehr gepflegt, Tabelle über die laufenden Instandhaltungen und Modernisierungen vorhanden
Ausstattung	gehobene Qualität mit Parkett und Naturstein im EG
Heizungsart	Ölheizung
Kaufpreis	
649.000,00 Euro	

Objektbeschreibung

Dieser Bungalow überzeugt durch seine sehr großzügige Raumaufteilung im lichtdurchfluteten Erdgeschoss, seine hellen Zimmer im 1. OG und einen wunderbaren, pflegeleichten Garten mit großzügiger Terrasse mit elektrischer Markise, die die gesamte Terrasse beschattet.

Im Erdgeschoss beeindruckt der große Wohnraum mit bodentiefen Fenstern zum Garten. Der an den Wohnraum anschließende Raum kann als Arbeitszimmer oder Fernseh-Lesezimmer genutzt werden.

Das OG ist vom Flur im Erdgeschoss über eine Marmortreppe erreichbar und bietet 3 Zimmer sowie 1 Bad mit Dusche und Badewanne.

Das UG ist vollständig ausgebaut und verfügt über 2 Zimmer mit jeweils zwei Fenstern, die auch als Schlafräume oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Aus einem der Zimmer gibt es einen direkten Zugang zum Garten. Zudem verfügt das UG über einen Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum und einen Kellerraum.

Lage

Der Stadtteil Ippendorf liegt ca. 5km südwestlich der Bonner Innenstadt und ist mit dem Auto oder mehreren gut angebundenen Buslinien erreichbar. (u.a. Linie 602, 603, 630). Durch die sonnige leichte Höhenlage zwischen Kreuzberg und Venusberg bietet Ippendorf – insbesondere in den Sommermonaten – ein angenehmes Klima. Der Waldau Bereich bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie. Das traditionsreiche Freibad im Melbtal ist fußläufig zu erreichen.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Apotheken, Gastronomie, Bäckereien und eine Sparkasse mit Schließfächern und Personal befinden sich an der Hauptstr. und sind auch fußläufig zu erreichen. Zwei Kindergärten und eine Grundschule befinden sich direkt in Ippendorf und weiterführende Schulen sind in der Innenstadt schnell erreichbar.

Der Stadtteil Ippendorf zeichnet sich aus durch gepflegte Ein- und Mehrfamilien Bebauung in verkehrsberuhigten Zonen, umgeben von viel Grün.

Zu erwähnen ist zudem die direkte Nähe zur Uniklinik.

Wohnflächenberechnung

Wohnhaus EG	13,0 m x 8,25 m	107,25 qm
Wohnhaus, 1. OG	9,5 m x 5,0 m	47,50 qm
Nutzfläche	8,0 m x 0,65 m	5,20 qm

Gesamt **159,95 qm**

Garage 34,00 qm

Erläuterung:

Der Bereich im Erdgeschoss ist mit 107,25 qm sehr großzügig bemessen. Die kleinere Wohnfläche im 1. OG ergibt sich durch den versetzten Bau im 1. OG. Das UG ist ausgebaut und verfügt über 2 Zimmer mit jeweils zwei Fenstern zum Garten mit einer Fläche von ca. 15 -20 qm. Die reine Nutzfläche – Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Waschbecken – sowie Kellerraum und Heizungsraum beträgt ca. 5,20 qm.

Instandhaltung/Modernisierung

Datum	Aktion	Kosten
regelmäßig	Wartung der Ölfeuerungsanlage und Messung / Feuerstättenbescheid	
März 1986	Kunststofffenster mit Isolierverglasung	5.135 DM
Juni 1987	Kunststofffenster mit Isolierverglasung	1.502 DM
August 1987	Kunststofffenster	4.555DM
Mai 1988	Kunststofffenster	4.746 DM
Juli 1986	elektrische Rollläden einbauen	6.174 DM
August 1986		7.046DM
September 1987	Dachfläche dämmen	19.959 DM
August 1994	Sanierung der oberen Dachfläche	18.553DM
Mai 1996	Garagendach	2.609 DM
April 1989	Fliesenarbeiten Bad	6.414 DM
November 2003	neue Natursteinplatten im Flur	2.288 Euro
November 1999	Biffar Haustür	9.457 DM
April 2004	Hausdach sanieren	3.019 Euro
März 2004	Hausdach sanieren	2.864 Euro
Januar 2016	Sicherung der Kellertür mit einem Aussengitter	999 Euro
April 2016	Sicherung der Terrassentür im Wohnzimmer	1.396 Euro
Mai 2018	z.T. neue Sanitärobjekte, wie Toilette und Waschbecken	1.122 Euro
Mai 1998	Markise	3.800 DM
August 2018	Markise	3.000 Euro