

Ausgesprochen charmantes, freistehendes Einfamilienhaus in Bonn-Plittersdorf!

53175 Bonn, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 132



Wohnfläche ca.: **189 m²** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **990.000 EUR**



Ausgesprochen charmantes, freistehendes Einfamilienhaus in Bonn-Plittersdorf!

Objekt ID	132
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	53175 Bonn
Wohnfläche ca.	189 m ²
Nutzfläche ca.	80 m ²
Grundstück ca.	569 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Separate WC	4
Terrassen	1
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1956
Zustand	teil-/vollrenoviert
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Einbauküche, Garage, Gäste-WC, Keller, Offene Küche, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	2,38% inkl. MwSt.
Kaufpreis	990.000 EUR



Objektbeschreibung

Einziehen und Wohlfühlen! Bei diesem Objekt handelt es sich um ein besonders charmantes, freistehendes Einfamilienhaus mit mediterranem Ambiente.

Die Vorbesitzer haben das Haus in den vergangenen Jahren mit viel Liebe zum Detail komplett saniert und mit hochwertigen Materialien geschmackvoll ausgestattet.

Im Erdgeschoss befinden sich der ausgesprochen repräsentative Wohn-Essbereich sowie die darin übergehende offene Küche. Diese ist besonders individuell in Design und Aufteilung. Das Glasdach der Küche lässt viel zusätzliches Licht in den Raum und macht sie mit Kochinsel und Sitzmöglichkeiten zu einem zentralen und kommunikativen Mittelpunkt für Familie und Freunde. Vom Wohnbereich gelangt man über bodentiefe Fenster auf die große Terrasse. Sie ist mit einer elektrischen Markise incl. Heizstrahler ausgestattet welche die Terrasse komplett überdachen kann. Ein wunderbarer Platz zu fast jeder Jahreszeit mit Blick in den ausgesprochen liebevoll angelegten Garten. Der Garten wurde im Sommer 2023 komplett neu und professionell angelegt, und bietet je nach Wetterlage sowohl sonnige als auch schattige Plätze zur Entspannung. Der gesamte Garten ist sowohl von einer hohen Hecke wie auch von einem Zaun umgeben und bietet somit ausreichend Sichtschutz und Privatsphäre.

Über eine wunderschöne Holzterrasse gelangt man in die oberen Etagen. Im 1.Obergeschoss befinden sich insgesamt drei Schlaf- bzw. Kinderzimmer, zwei Badezimmer, eine separate Toilette sowie ein Abstellraum. Das Dachgeschoss des Hauses ist ebenfalls ausgebaut und verfügt noch über drei weitere Schlaf- oder Arbeitszimmer sowie ein kleines Duschbadezimmer.

Das gesamte Haus ist unterkellert und bietet viel Stauraum, Platz für Waschmaschine und Trockner sowie die Haustechnik. Vom Keller führt eine Treppe hinauf in den Garten.

Seitlich am Haus ist eine Garage, davor können bei Bedarf zwei weitere Fahrzeuge in der Einfahrt parken.

Ausstattung

Das Haus wurde von seinen Besitzern sowohl innen wie auch außen für den Eigenbedarf aufwendig renoviert. Das macht sich sowohl in der Auswahl der Materialien wie auch in der Sorgfalt der einzelnen Gewerke bemerkbar. Es ist eine gelungene Kombination aus Landhausambiente im Außenbereich und moderner Innengestaltung. Die französisch anmutende Fassadengestaltung mit einem warmen Kaminrot in Kombination mit weißen Schlagläden, lässt sofort Urlaubsstimmung aufkommen. Im Innenbereich wurden geschmackvoll altbautypische Merkmale wie dem Beibehalt der Schachbrettfliessen im Eingangsbereich und das charmante Holztreppenhaus mit modernen Elementen wie die perfekt in den Raum integrierte Küche aus Edelstahl im Industriedesign kombiniert.

In den Bädern und WC´s wurden hochwertigen Materialien verwendet. Ein Badezimmer ist mit einer großen, bodentiefen Wellnessdusche ausgestattet, das zweite Badezimmer verfügt über eine Eckbadewanne.

Geheizt wird mit einer Gasheizung mit Solar - und Photovoltaikunterstützung, im Erdgeschoss und in den Bädern als Fußbodenheizung. Die Rückvergütung für die Einspeisung der Photovoltaikanlage liegt über den Kosten des eigenen Stromverbrauchs. Die Solarmodule dienen hauptsächlich der Warmwasseraufbereitung. Zusätzliches Einsparpotential besteht in der Regenwasserrückgewinnungsanlage. Das hiermit gewonnene Wasser wird zur Spülung der Toiletten und zur Bewässerung des Gartens eingesetzt.

Alle Wände des Hauses sind mit einem Mineralputz verputzt und hell gestrichen. Die Böden im Erdgeschoss und im 1.Obergeschoss sind mit hochwertigem Echtholzparkett ausgelegt, die Räume im Dachgeschoss mit einem Laminatboden in Holzoptik.

Alle Fenster sind isolierverglast und teilweise, z.B. in der Küche, noch mit zusätzlichen Jalousien versehen.

Es besteht keinerlei Sanierungsstau. Nach möglicherweise individuellen Anpassungen wie z.B.,



Malerarbeiten, kann das Haus von seinen neuen Eigentümern ohne größeren finanziellen oder zeitlichen Aufwand bezogen werden.

Sonstiges

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Demnach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2 % zuzüglich Mehrwertsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also insgesamt 2,38 % des Kaufpreises einschließlich Mehrwertsteuer, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	04.01.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2015
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	202,20 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	G



Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Seitenstraße im so genannten "Flußviertel", mitten im Bad Godesberger Ortsteil Plittersdorf. Das gepflegte, familiäre Umfeld ist geprägt von Einfamilienhäuser mit besonderer Architektur.

Die wunderschöne Rheinpromenade und die Bonner Rheinaue befinden sich in unmittelbarer, fußläufiger Nähe und bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, sowie ein vielfältiges kulturelles Angebot.

Das macht diese Lage für Familien mit Kindern jeden Alters besonders attraktiv. Kaum ein anderer Stadtteil Bonns verfügt über ein so breitaufgestelltes Angebot an Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen. Hierzu gehören renommierte Privatschulen, ebenso wie die weit über Bonns Grenzen hinaus bekannte Bonn International School.

Auch die großen Arbeitgeber Bonn´s wie Telekom, Post, Postbank, UNO etc. sind in wenigen Minuten erreichbar.

Ebenso befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs quasi vor der Haustüre. Sowohl der Ortskern von Plittersdorf mit vielen Einkaufsmöglichkeiten wie z.B. Fischfachgeschäft, Bäckereien, Apotheken, Supermärkten, Banken und Ärzten wie auch die Bad Godesberger Innenstadt mit seinem mehrmals wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt und vielen inhabergeführten Einzelhandelsgeschäften sind fußläufig und mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Die Buslinien 610 und 611 verbinden den Stadtteil Plittersdorf mit Bonn und Bad Godesberg.

Überregional ist Bad Godesberg sehr gut an das Bonner Autobahnnetz angeschlossen. Über die Pecher Landstraße erreicht man in ca.20 Minuten das Meckenheimer Kreuz und die A61 in Richtung Köln und Koblenz.

Über die innerstädtische A556 gelangt man in wenigen Minuten auf die A59/ A3 sowohl in Richtung Köln/ Flughafen Köln-Bonn als auch in Richtung Frankfurt.





Gartenansicht



Garten



Terrasse mit Markise



Garten im Winter



Garten im Sommer



Straßenansicht





Wohnbereich



Offener Küchenbereich



Küche mit Oberlicht



Einbauküche mit Kochinsel



Moderne Einbauküche



Gäste WC Erdgeschoss





Wannenbad 1.Obergeschoss



Treppenhaus

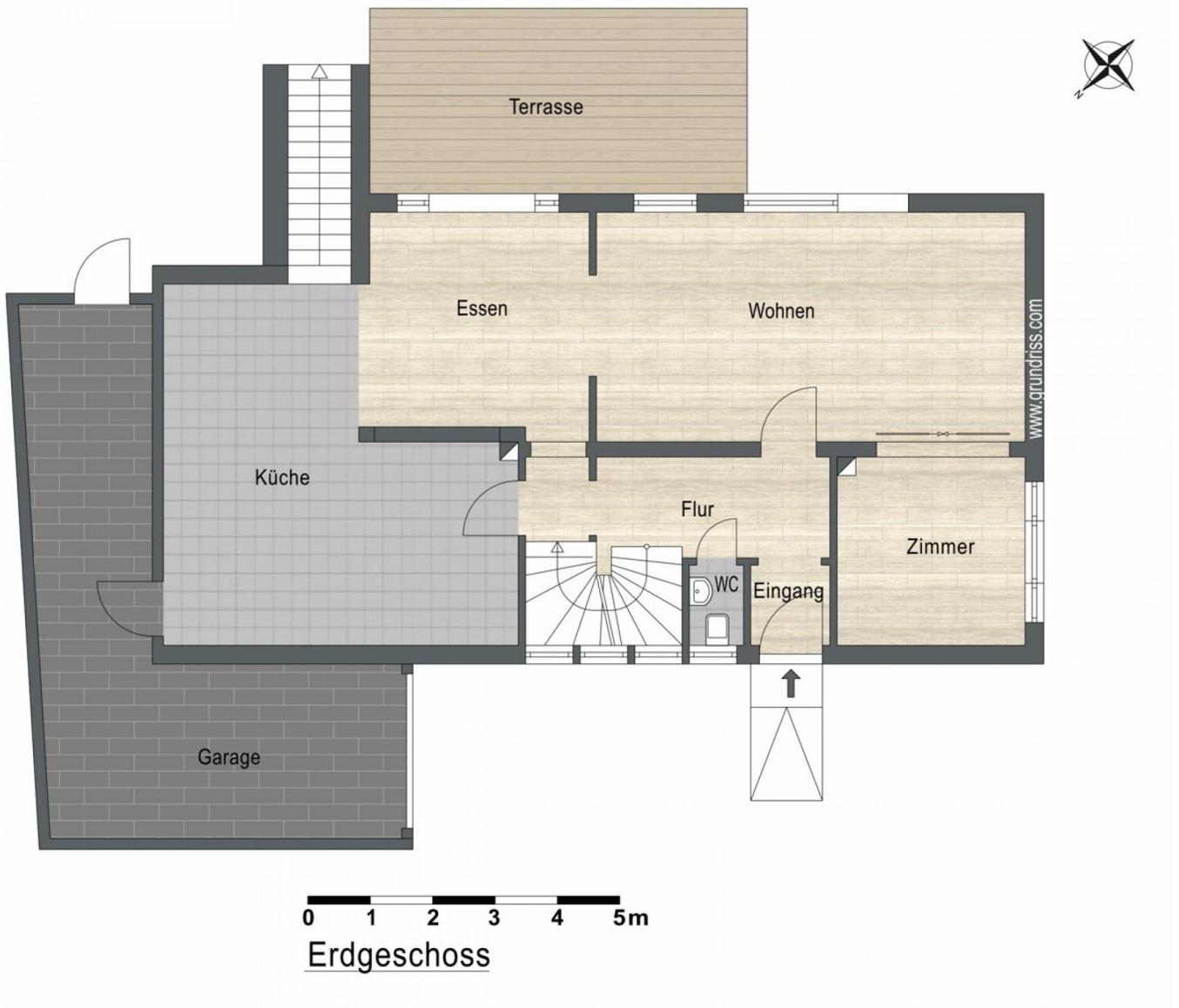


Ansicht mit Garage



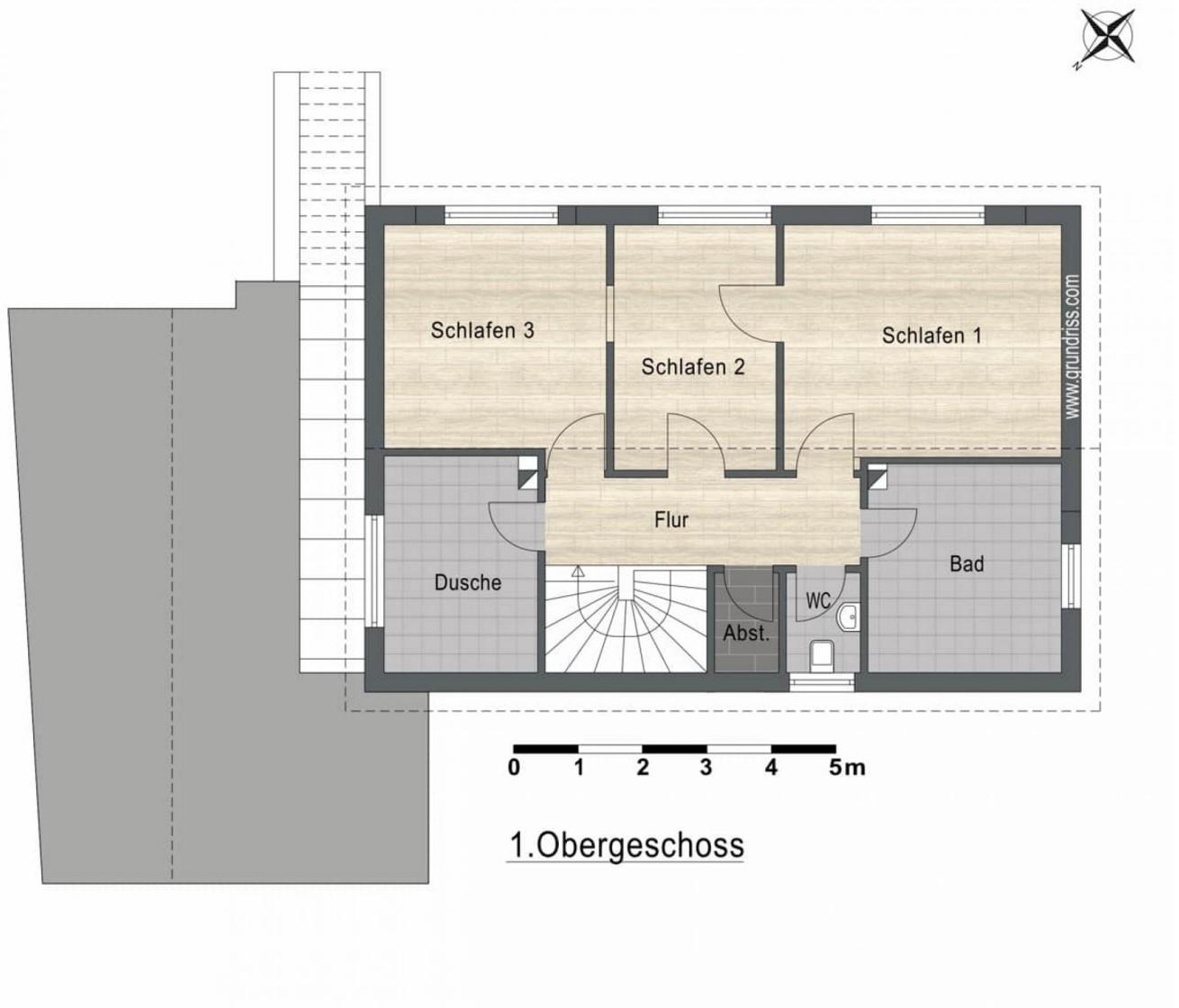
Grundriss

Grundriss Erdgeschoss ohne Gewähr



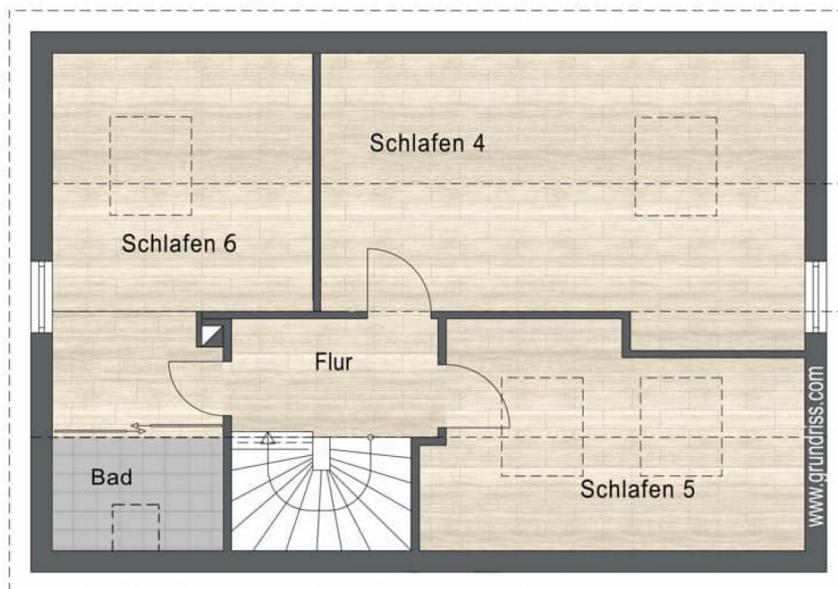
Grundriss

Grundriss 1.Obergeschoss ohne Gewähr



Grundriss

Grundriss Dachgeschoss ohne Gewährfenster



0 1 2 3 4 5m

Dachgeschoss

