

Repräsentatives Familiendomizil in exponierter Lage!

53179 Bonn, Villa zum Kauf

Objekt ID: 136



Wohnfläche ca.: **277,62 m²** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **1.690.000 EUR**



Repräsentatives Familiendomizil in exponierter Lage!

Objekt ID	136
Objekttypen	Haus, Villa
Adresse	53179 Bonn
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	277,62 m²
Nutzfläche ca.	425,11 m²
Grundstück ca.	1.018 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1951
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	3
Garagen	3 Stellplätze
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Garage, Garten/Gartennutzung, Kamin, Keller, Terrasse
Käuferprovision	1,785 % zzgl. MwSt.
Kaufpreis	1.690.000 EUR



Objektbeschreibung

Das exklusive Anwesen in Bonn-Rüngsdorf präsentiert sich als eine einzigartige Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einer besonderen Immobilie in bester Lage sind. Die freistehende Villa beeindruckt nicht nur durch ihre grandiose Lage, sondern auch durch ihre hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung.

Der Keller bietet neben der Unterbringung der Haustechnik und der Heizanlage zusätzlichen Stauraum. Der weitläufige Garten mit einer großzügigen Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet Raum für entspannte Stunden im Grünen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein stilvolles Multifunktionszimmer, welches derzeit als Fernsehzimmer genutzt wird, ein modernes Bad, ein offener Wohn- und Essbereich mit kleinem Kamin, der sich durch eine Schiebetür abtrennen lässt, sowie eine voll ausgestattete Küche, die keine Wünsche offen lässt.

Die hochwertigen Materialien und die durchdachte Gestaltung schaffen eine harmonische Atmosphäre.

Das erste Obergeschoss beherbergt zwei weitere Zimmer, ein Gäste-WC und das beeindruckende Hauptschlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon. Das angrenzende Badezimmer en suite sowie das durchs Bad begehbare Ankleidezimmer bieten höchsten Komfort und Luxus.

Das zweite Obergeschoss präsentiert sich als wahres Highlight: Ein ausgebauter Spitzboden, der derzeit als großzügiges Arbeitszimmer mit zusätzlichem Schlafbereich genutzt wird, bietet zusätzlichen Wohnraum für individuelle Bedürfnisse.

Diese Villa verkörpert Eleganz, Stil und Exklusivität auf höchstem Niveau und verspricht ein außergewöhnliches Wohngefühl in einer der begehrtesten Lagen von Bonn. Willkommen in Ihrem neuen Traumdomizil!

Ausstattung

Bei der dargestellten Immobilie handelt es sich um ein großzügiges Einfamilienhaus in Bestlage.

Das Objekt verfügt über 3 Garagen, eine vor einigen Jahren erweiterte Doppelterrasse sowie einen weitläufigen Garten.

Die Böden im Wohn-Essbereich, sowie den Schlafzimmern sind mit hochwertigem Echtholzparkettboden ausgestattet, in Teilen der oberen Wohnbereiche sind noch die baujahrtypischen Holzdielen erhalten worden. Der Eingangsbereich, die Küche sowie alle Bäder sind mit hochwertigen Fliesen ausgestattet.

Alle drei Badezimmer sind modern ausgestattet, besonders hervorzuheben ist das in 2020 erneuerte Elternbadezimmer, welches mit einer großzügigen Dusche sowie eleganten grauen Fliesen ausgestattet ist. Alle Etagen sind mit einer breiten Holzterrasse mit eleganten Handlauf verbunden. Das Dachgeschoss verfügt noch über die alten gut erhaltenen Holzbalken als Stütz- oder Querbalken, diese verleihen dem Raum einen besonderen Charme.

Das Haus wird mit einer Ölheizung aus dem Jahre 1994 beheizt. Bei Kauf des Hauses wird ein Austausch der Heizanlage in den kommenden Jahren empfohlen.

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 1,5 % zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer von derzeit 19%, insgesamt 1,785 % des Kaufpreises einschließlich Mehrwertsteuer, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Energieausweis



Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	03.04.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1951
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	420,18 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	H



Lage

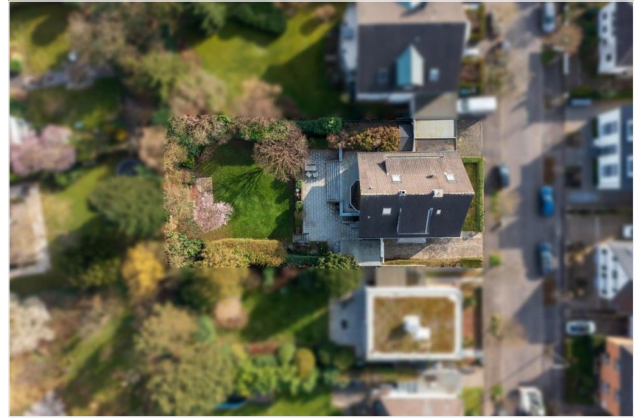
Bonn-Rüngsdorf gehört zu den beliebtesten Wohnlagen in Bonn. Die Nähe zum Rhein und der schönen Rheinpromenade lassen keine Freizeitwünsche offen. Im Sommer ist das Rüngsdorfer Freibad in wenigen Minuten erreichbar.

Speziell handelt es sich hier um eine ruhige Straße mit größtenteils gepflegten Einfamilienhäusern. Das kleine Einkaufszentrum von Rüngsdorf ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar, eine Bushaltestelle befindet sich fußläufig nur wenige Minuten entfernt.





Vorderansicht



Aufsicht



Rückansicht



Straßenansicht



Garage



Rückansicht





Garten



Ausblick Dachgeschoss



Eingangsbereich



Wohnzimmer



Küche



Badezimmer en -suite





Flur 1. OG



Umgebung



Grundriss

Erdgeschoss ohne Gewähr



Grundriss

1.Obergeschoss ohne Gewähr

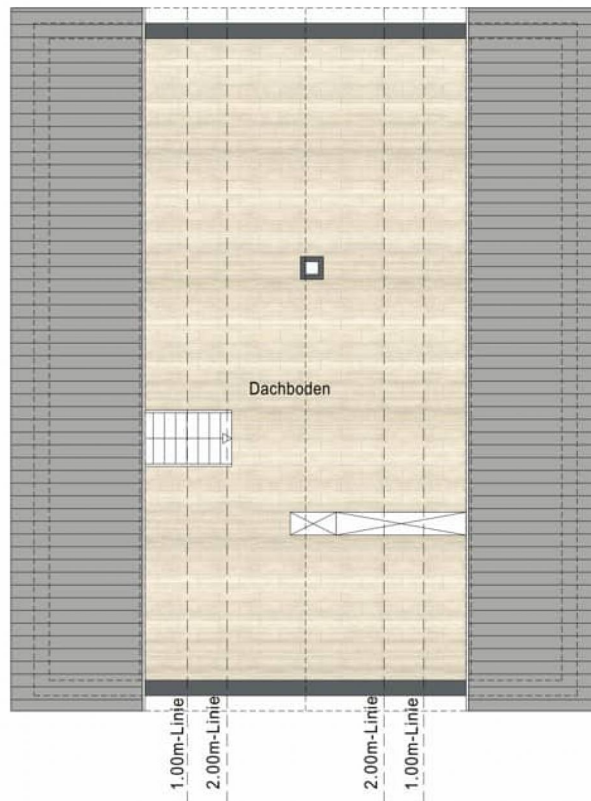


Obergeschoss



Grundriss

Dachgeschoss ohne Gewähr



Dachgeschoss

