

Unikat! Repräsentatives, großzügiges Architektenhaus mit Doppelgarage und Sonnengarten in ruhiger Halbhöhenlage! (NG 4796)



Ihr Ansprechpartner
Nicolas Gerth

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60
Fax: 02235 - 92 92 65
eMail: anfrage@zeitundwert.de



Kaufpreis	799.000,- €	Miete*	
Baujahr	1984	Nebenkosten	
Wohnfläche	167.11 m ²	Zimmer	7
Nutzfläche	142 m ²	Grundstück	533 m ²
Garage/Stellplatz	1/2	Provision	3.57 %

AUFTEILUNG

EG: Diele, Gäste-WC, Küche, Wohn-/Esszimmer und Terrasse

OG: Flur, Eltern- und zwei Kinderzimmer, begehbare Kleiderschrank, Loggia, zwei Bäder

DG: wohnlich ausgebautes Dachgeschoss

UG: Flur, drei wohnwertig gestaltete Räume, Duschbad, Heizung, Waschküche

Wohnfläche: ca. 167,11 m² (EG/OG)

Nutzflächen: ca. 105,00 m² wohnwertiges UG + ca. 37,00 m² ausgebautes Dach

Grundstück: ca. 533 m²

BESCHREIBUNG

Diese repräsentative Immobilie wurde 1984 in massiver Bauweise mit Satteldach und Vollkeller errichtet und war ihrer Zeit mit Fokus auf großzügiges, helles Wohnen deutlich voraus! Eine Immobilie mit unverwechselbarem Charakter und Ausdrucksstärke für Ästheten!

Zufahrt und Zuwegung zum Haus sind dezent angelegt und gepflastert. Über wenige Treppenstufen erreichen Sie den erhöht liegenden Eingang zum Haus. Zunächst öffnet sich die elegante in dunkler Farbe kontrastierend abgesetzte Haustür zum Entrée. Bereits dieser repräsentative, offene Bereich gibt eine erste, gelungene Visitenkarte ab.

Dunkle, rundum großflächige Holzfenster, die viel Licht tief in alle Räume einfallen lassen, bilden einen attraktiven Kontrast zur hellen Klinkerfassade. Die wandernden Lichtstrahlen verändern sich mit dem Stand der Sonne und schaffen so ein facettenreiches Wohnambiente.

Der zeitlose, helle Marmorboden (mit angenehmer Fußbodenheizung unterlegt!) führt in eleganter Linie durch das Erdgeschoss und unterstreicht das klare, homogene Gesamtbild. Dank der offenen Raumgestaltung fällt bereits von hier der Blick ungebrochen in den weitläufigen Wohn- und Essbereich.

Rechter Hand des Entrées befinden sich ein tagesbelichtetes Gäste-WC und ausreichend Platz für eine Garderobe.

Sowohl unmittelbar linker Hand vom Entrée, wie auch vom Wohn-/Esszimmer aus erreichbar, fügt sich die Küche nahtlos in das Raumensemble ein. Die vorhandene Einbauküche kann auf Wunsch mitsamt Elektrogeräten im Haus verbleiben.

Das hell und offen gestaltete Wohn-/Esszimmer bildet mit rund 58 m² den Mittelpunkt im Erdgeschoss.

Highlights wie der wohltuende Wärme spendende Kamin mit Warmluftauslass ins Wohnzimmer sowie der Höhe gebende, verglaste Luftraum der geschwungenen Treppe verwandeln das Erdgeschoss in etwas ganz Besonderes!

Vor dem Wohnbereich erstreckt sich eine großflächige Terrassenlandschaft. Die bodentiefen Schiebetüren verbinden Drinnen und Draußen in transparenter Weise und laden ein zum gemütlichen Grill-Abend mit Freunden und Familie!

Dank des mit Liebe zum Detail gestalteten Gartens genießen Sie auf der Terrasse einen geschützten Rückzugsort und einen traumhaften Ausblick ins Grüne. Die Nachbarschaftsbebauung zeichnet sich durch freistehende Einfamilienhäuser aus, deren gleichfalls große Gärten die nächsten Häuser weit weg rücken lassen.

Die gesamte Immobilie präsentiert sich in einem tadellosen Pflege- und Unterhaltungszustand!

Zurück ins Haus: Eine offene, ebenfalls mit hellem Marmor belegte Betontreppe führt hinauf ins Obergeschoss. Auch hier setzt sich die einladend großzügige Aufteilung fort. Rechter Hand lässt das Elternschlafzimmer mit angrenzendem, begehbarem Kleiderschrank und tagesbelichtetem Vollbad en Suite keine Wünsche an Wohnkomfort offen.

Zwei weitere große Kinder-/Schlafzimmer, ein zusätzliches Duschbad und eine sich über die komplette Westseite des Hauses erstreckende Loggia vervollständigen das Raumangebot im Obergeschoss.

Das in allen Zimmern verlegte, warme Echtholzparkett im Fischgrätverband und die in hellem Weiß gehaltenen Kassetten Türen und Zargen unterstreichen den Wohlfühlcharakter. Alle Schlafzimmer bieten reichlich Schrank- und Bettstellfläche.

Eine Raumspartreppe führt vom Flur direkt ins ausgebauten Dachgeschoss. Hier sind der Fantasie und Nutzung der mit Heizkörpern und großen Dachflächenfenstern versehenen (Nutz-)Fläche von rund 37 m² keine Grenzen gesetzt.

Die Immobilie ist nicht nur voll unterkellert, sondern bietet dank der überhöhten Decke im Untergeschoss mit 2,75 m lichter Höhe einen echten Wow-Effekt!

Im rund 105 m² großen Souterrain dominiert der wohnlich ausgebauten Teil (drei taghelle Räume plus Duschbad). Das Untergeschoss wurde vom Architekten in der ursprünglichen Planung als Keller mit den üblichen Funktionsflächen

geplant. Der wohnwertige Ausbau erfolgte dann ohne formale Umwidmung in Wohnfläche. Insoweit stellen die Räume im Souterrain in der Flächenberechnung formal Nutzfläche dar, sind bei Eigennutzung jedoch geradezu prädestiniert für heranwachsende Jugendliche, die hier ihr ?ungestörtes Reich? haben.

Im Souterrain gibt es des Weiteren noch die üblichen Funktionsbereiche Waschküche, Heizung, Technik.

MODERNISIERUNGEN

Die Immobilie wurde fortlaufend durch die bisherigen Eigentümer gepflegt und instandgehalten. In den vergangenen Jahren haben folgende größere Modernisierungsmaßnahmen stattgefunden:

- wohnwertiger Ausbau Souterrain zu Wohnzwecken (1984)
- wohnwertiger Ausbau Dachgeschoss zu Wohnzwecken (1984)
- Umbau und Ausbau der Terrasse (1987 + 2014)
- Einbau elektrischer Rollläden in Erdgeschoss und Obergeschoss (2000 + 2011)
- Erneuerung der drei Badezimmer und des Gäste-WCs (2004 ? 2013)
- Verglasung der Fenster erneuert (2004 ? 2013)
- Modernisierung der Loggia (Brüstung und Fußboden) (2008)
- Erneuerung der Gaszentralheizung mit Solarthermie (2008)
- Neudeckung des Daches einschließlich Isolation + neuer Fenster (2014)
- Erneuerung der Garagenzufahrt und Eingangstreppe (2015)
- Erneuerung des Garagentors (2015)
- Erneuerung des Balkonbelages (2015)

FAZIT

Das in massiver Bauweise errichtete und bestens gepflegte Eigenheim eignet sich mit seinem stattlichen Raum- und Platzangebot ideal für anspruchsvolle Erwerber / Familien mit Kindern, die ein repräsentatives Einfamilienhaus mit überschaubarem Modernisierungsaufwand in infrastrukturell bestens versorgtem Umfeld unweit des Bonner Stadtzentrums suchen.

Ausreichend Platz und Zimmer im Haus sowie ein pflegeleichtes Gartenparadies mit allen Annehmlichkeiten überzeugen und machen diese Immobilie zu einem Ort des Wohlfühlens.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der gelungenen Gesamtkonzeption dieses Angebots überzeugen!

Auf Wunsch bieten wir Ihnen gerne vorab einen virtuellen 360-Grad-Rundgang an.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Gas-Heizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung auf Basis von Solarthermie
Baujahr Heizung: 2008
Der Energieausweis liegt in verbrauchsorientierter Form vor.
Endenergieverbrauch: 108,9 kWh/(m²*a)
Effizienzklasse: D

LAGE

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Wohnumfeld im Stadtbezirk Bonn-Hardtberg, auf dem

malerischen Brüser Berg. Dieser zeichnet sich zum einen durch die markante Höhenlage und seine naturnahe Umgebung Richtung Kottenforst aus, was ihm im Umland auch den liebevollen Spitznamen ?Bonner Balkon? gegeben hat.

Gleichwohl bietet der Brüser Berg - neben einer hervorragenden Anbindung an die Bonner Innenstadt - im Ortskern eine Fußgängerzone mit mannigfaltigen Einkaufsmöglichkeiten und zahlreichen Restaurants.

Kindergärten, Tagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich vor Ort und sind alle gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Insgesamt vereint der Brüser Berg die Vorzüge einer naturnahen Umgebung mit der Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten - perfekt für Familien, Paare und alle, die das Leben in einer lebenswerten Stadt schätzen.

Die etwa 2 km entfernte Autobahn A565 bindet Sie in alle Richtungen pendleroptimal an. Mit dem PKW erreichen Sie die Bonner Innenstadt in nur wenigen Minuten. Der Bahnhof Duisdorf bietet Berufspendlern ideale Verbindungen zum Hauptbahnhof Bonn.

Objektbilder





Virtueller Rundgang unter:



www.zeitundwert.de

Impressum

ZEIT & WERT Immobilien Maklersocietät GmbH
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Tel.: +49 (0) 2235 / 929260
Fax: +49 (0) 2235 / 929265
eMail: impressum@zeitundwert.de

Geschäftsführung: Dipl.-Oec. Sybille Gerth

USt-ID: DE160848705
Handelsregister: HRB 44235
Amtsgericht Köln

Gewerberlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch
Erftkreis - Der Landrat
Willy-Brandt-Platz 1
D-50126 Bergheim

Bitte beachten Sie unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (<https://zeitundwert.de/kontakt/AGB>), die Grundlage dieses Angebots sind. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.