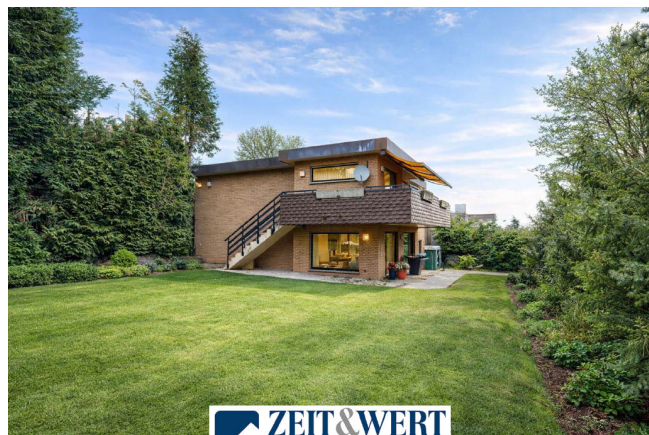


Freist. Klinkerhaus mit großem Garten!



Ihr Ansprechpartner

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Ertstadt

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

Kaufpreis	925.000,- €	Miete*	
Baujahr	1980	Nebenkosten	
Wohnfläche	260 m ²	Zimmer	6
Nutzfläche		Grundstück	744 m ²
Garage/Stellplatz		Provision	3.57 %

Bonn - Hardtberg! Großzügiges Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Sonnengarten in ruhiger Halbhöhenlage! (MB 4963)

AUFTEILUNG

Erdgeschoss: Eingangsbereich mit großer Diele, Bad, Küche, Gäste-WC, Schlafzimmer und Wohn-Esszimmer mit Balkon.

Gartengeschoss: 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit Küche, Diele und Duschbad. Zusätzliches Büro, Heizung, Waschküche, Lager/Vorrat, Schwimmbad, separate Dusche + WC, Zugang zu Terrasse und Garten.

BESCHREIBUNG

Dieses freistehende, zweigeschossige Wohnhaus in solider Klinkerbauweise mit Flachdach vereint Großzügigkeit, Privatsphäre und außergewöhnliche Nutzungsmöglichkeiten auf eindrucksvolle Weise.

Mit einer Wohnfläche von ca. 260 m² und einem ca. 744 m² großen Grundstück bietet diese Immobilie ein Raumangebot, das höchsten Ansprüchen an komfortables Wohnen gerecht wird.

Die links am Haus angeordnete Doppelgarage unterstreicht den repräsentativen Charakter und sorgt für bequemes Parken mit direktem Zugang zum Haus.

Bereits beim Betreten empfängt Sie im Erdgeschoss ein großzügiger Eingangsbereich mit weitläufiger Diele, die ein Gefühl von Offenheit und Eleganz vermittelt. Auf dieser Ebene befinden sich eine Küche, ein Gäste-WC sowie ein Wannenbad. Ein geräumiges Schlafzimmer ermöglicht komfortables Wohnen auf einer Ebene.

Herzstück des Hauses ist das helle Wohn-Esszimmer mit direktem Zugang zum Balkon, von dem sich ein schöner Blick in den Garten eröffnet. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und schaffen eine

einladende Wohnatmosphäre.

Das Gartengeschoss eröffnet vielfältige Möglichkeiten. Hier befindet sich eine vollständig ausgestattete 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit Küche, Diele und Duschbad, ideal für erwachsene Kinder, Gäste oder Personal. Ergänzt wird diese Ebene durch ein separates Büro, einen Heizungsraum, eine Waschküche sowie praktische Lager- und Vorratsflächen.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Wellnessbereich mit Schwimmbad, Sauna, separater Dusche und WC. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den weitläufigen Garten. Dieses private Spa im eigenen Haus bietet einen außergewöhnlichen Rückzugsort und macht die Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für Liebhaber großzügiger Wohnkonzepte.

Das Haus befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die ideale Grundlage, um individuelle Wohnräume auf hohem Niveau zu verwirklichen. Besonders hervorzuheben ist die im Jahr 2023 neu installierte Luft-Wärme-Heizung, die bereits einen wichtigen Schritt in Richtung zeitgemäßer und energieeffizienter Technik darstellt.

Das weitläufige Grundstück bietet neben großzügigen Gartenflächen eine zusätzliche Perspektive und ca. 400 m² können für 325.000 EUR erworben werden. Sprechen Sie uns gerne darauf an.

Vorbehaltlich behördlicher Genehmigung besteht dann die Möglichkeit, das Grundstück zu teilen und ein separates Baugrundstück zu schaffen. Dadurch eröffnet sich die Option, ein weiteres Wohnhaus für Familienangehörige zu errichten und mehrere Generationen auf einem Areal zu vereinen oder langfristig zusätzliche Werte zu schaffen.

FAZIT

Diese Immobilie richtet sich an anspruchsvolle Eigennutzer, die ein repräsentatives Zuhause mit außergewöhnlichem Raumangebot, privatem Wellnessbereich und Entwicklungspotenzial suchen. Hier entsteht ein Lebensmittelpunkt, der Individualität, Großzügigkeit und familiäre Perspektiven in idealer Weise miteinander verbindet.

LAGE

Die Immobilie befindet sich im Bonner Stadtbezirk Bonn-Hardtberg, einem gewachsenen und bevorzugten Wohnstandort im Westen der Bundesstadt. Hardtberg steht für ruhiges, familienfreundliches Wohnen in grüner Umgebung und zugleich für eine ausgezeichnete Infrastruktur mit kurzen Wegen in die Bonner Innenstadt sowie in die umliegenden Wirtschaftsregionen.

Die Mikrolage ist geprägt von gepflegter Einfamilienhausbebauung, großzügigen Grundstücken und einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur. Das Wohnumfeld bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und Lebensqualität. Weitläufige Grünflächen, Felder und Naherholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Umgebung und laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannter Freizeitgestaltung ein. Die ruhige Anliegerstraße unterstreicht den diskreten und privaten Charakter der Lage.

Gleichzeitig ist die infrastrukturelle Anbindung hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Fachgeschäfte, Apotheken und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Mehrere Kindergärten sowie Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich im direkten Umfeld, was die Lage auch für Familien besonders attraktiv macht. Die Universität Bonn sowie bedeutende Arbeitgeber der Region sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist komfortabel. Die Bonner Innenstadt ist in kurzer Fahrzeit erreichbar, ebenso die Autobahnen in Richtung Köln, Koblenz und ins Rhein-Main-Gebiet. Der Standort verbindet somit ruhiges Wohnen mit optimaler Mobilität. Auch der Flughafen Köln-Bonn ist in angemessener Zeit erreichbar und bietet internationale Anbindung.

Die Lage vereint auf ideale Weise diskretes, großzügiges Wohnen in grünem Umfeld mit urbaner Nähe und exzellenter Infrastruktur. Damit erfüllt sie die Wünsche anspruchsvoller Eigennutzer, die Wert auf Lebensqualität, Ruhe und gleichzeitig beste Erreichbarkeit legen.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Luft-/Wärme mit zentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1979 / Baujahr Heizung: 2023

Der Energieausweis liegt in bedarfsorientierter Form vor.

Endenergiebedarf: 44,38 kWh/(m²*a), Effizienzklasse: A, gültig bis: 02.07.2035

Objektbilder





Ihr zuverlässiger Partner rund um Ihre Immobilie



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.