

Freist. Bungalow mit großem Sonnengarten!



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	665.000,- €	Miete*	
Baujahr	1980	Nebenkosten	
Wohnfläche	135.35 m ²	Zimmer	5
Nutzfläche	130.86 m ²	Grundstück	738 m ²
Garage/Stellplatz	1/1	Provision	3.57 %

VORANKÜNDIGUNG

Jetzt schon vormerken lassen und in Kürze ausführliches Exposé erhalten!

AUFTEILUNG

EG: Diele, Gäste-WC, Küche, Wohn-/Esszimmer, 2 Schlafzimmer, Arbeitszimmer und Terrasse

UG: Flur, großzügige Hobby-/ Kellerräume, Heizung, Waschküche

BESCHREIBUNG

Bonn - Wohnen auf dem Brüser Berg! Der 1980 in massiver Bauweise großzügig errichtete Bungalow bietet komfortables, ebenerdiges Wohnen auf einem großzügigen Grundstück von 738 m² in unmittelbarer Stadtlage von Bonn.

Der rundherum von einer sorgfältig gepflegten Grünanlage eingefasste Bungalow zeigt sich in einem gepflegten Zustand. Die Außenanlage überzeugt durch viel Platz für Freizeitaktivitäten, einen praktischen Gartenhausbereich, direkten Zugang zur Garage sowie zu einem zusätzlichen PKW-Stellplatz. Eine überdachte Gartenterrasse lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein und ermöglicht entspanntes Zusammensein ? unabhängig von Wind oder Regen.

Im Haus angekommen, gibt der großzügige Eingangsbereich eine erste gelungene Visitenkarte ab. Rechter Hand des Entrées befinden sich ein tagesbelichtetes Gäste-WC und ausreichend Platz für eine Garderobe.

Von einer eleganten Glastür unterteilt, öffnet sich der Weg zum Herzstück des Bungalows: Dem großzügigen Wohn- und Essbereich, der als zentrales Element in der Wohnkonzeption dient. Neben dem hellen, geräumigen Wohnzimmer

mit Kamin und direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten findet ein großer Esstisch ausreichend Platz - ideal für Familienfeiern, gemütliche Abende oder entspannte Stunden mit Freunden.

Der angrenzende Küchenbereich mit integriertem Hauswirtschaftsraum bildet dabei das funktionale Zentrum des täglichen Familienlebens.

Vom Wohn-/Essbereich führt der Flur in den ?privaten Teil? des Hauses: Drei Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und können je nach Bedarf z.B. als Homeoffice/Gäste-Zimmer genutzt werden. Das moderne Badezimmer überzeugt mit Badewanne und Dusche und sorgt für eine wohnlige Wohlfühlatmosphäre.

Im Untergeschoss überzeugt eine Vielzahl an Highlights: Ein Saunabereich für wohltuende Auszeiten, ein Partykeller für gesellige Treffen, ein großzügiger Hobbyraum sowie eine große Waschküche mit Dusche. Zusätzlich befinden sich hier der Heizungs- und Technikraum sowie weitere Kellerräume, die neben viel Staufläche auch raumgreifenden Hobbys gerecht werden.

Die Beheizung erfolgt zuverlässig über eine Gaszentralheizung aus dem Baujahr 2003.

Im Jahr 2022 wurde ein neuer Warmwasserboiler installiert, was zur Energieeffizienz und Betriebssicherheit des Hauses beiträgt.

Die Fenster sind aus Holz und doppelt isolierverglast, was ruhige Wohnverhältnisse, guten Wärmeschutz und niedrige Energiekosten unterstützt. Die durchdachte Raumaufteilung, der durchgehende Garten und der direkte Zugang vom Garten zur Garage bzw. zu einem zusätzlichen Stellplatz machen dieses Angebot besonders attraktiv für Familien, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder Hobbyisten, die Raum für Ideen suchen. Darüber hinaus verfügt die Immobilie über eine groß dimensionierte Satellitenanlage, die einen vielseitigen TV-Empfang ermöglicht. Ein moderner IP-Internetanschluss ist ebenfalls vorhanden und sorgt für eine stabile und leistungsfähige Internetverbindung.

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

Baujahr Gebäude/Heizung: 1980/2003

Der Energieausweis liegt in verbräuchlicher Form vor.

Endenergieverbrauch: 152,1 kWh/(m²*a)

Effizienzklasse: E

Gültig bis: 16.04.2034

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.

In unmittelbarer Nähe des Hauses befindet sich eine Bushaltestelle ? ein Pluspunkt insbesondere für umweltbewusste Interessenten, die auf eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr Wert legen.

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 liebenswerten 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



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.