



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Gemütliches Eigenheim mit Garage und  
viel Potential auf großzügigem  
Grundstück in Bonn-Röttgen!**

**Objekt-Nr.:**

**20014-AK-A-2454**

# Haus zum Kauf

in 53125 Bonn-Röttgen





## Details

### Abstellraum

Käuferprovision zzgl. USt.  
**3,57 % inkl. 19 % MwSt.**

Wohnfläche (ca.)  
**130 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**4**

Grundstück (ca.)  
**815 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen  
**2**

Anzahl Schlafzimmer  
**3**

Anzahl Badezimmer  
**1**

Anzahl Stellplätze  
**1**

Anzahl separate WCs  
**1**

Anzahl Balkone  
**1**

Anzahl Terrassen  
**1**

Baujahr  
**1966**

Stellplatzmiete (Garage)  
**0 €**

Garagenanzahl  
**1**

Zustand  
**teil/vollrenovierungsbedürftig**

Unterkellert  
**Ja**

Boden

**Fliesen, Teppich, Laminat**

## Beschreibung

Die Doppelhaushälfte wurde Mitte der 60er Jahre errichtet, befindet sich in einem gepflegten Allgemeinzustand und bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> - ideal für die kleine Familie.

Das Erdgeschoss besticht durch das großzügige Wohnzimmer mit großer Fensterfront und direktem Zugang zur Terrasse. Von dort aus gelangen Sie auf direktem Wege in den großen, pflegeleicht angelegten Garten. Auf der Erdgeschossebene finden Sie außerdem die Küche, ein Gäste-WC und ein weiteres Zimmer, das ganz nach Ihren Bedürfnissen genutzt werden kann. Das



Hauptbadezimmer mit bodentiefer Dusche wurde erst 2019 renovierte und befindet sich im Obergeschoss. Zwei Schlafzimmer und ein weiteres, variabel nutzbares Zimmer sind auf dieser Etage ebenfalls vorhanden. Das Dachgeschoss der Immobilie ist zudem ausbaufähig, somit besteht hier die Möglichkeit weiteren Wohnraum zu schaffen. Im Kellergeschoss bieten die zwei Kellerräume viel Platz für Stauraum. Ihr PKW findet in der dazugehörigen Garage Platz.

## **Ausstattung**

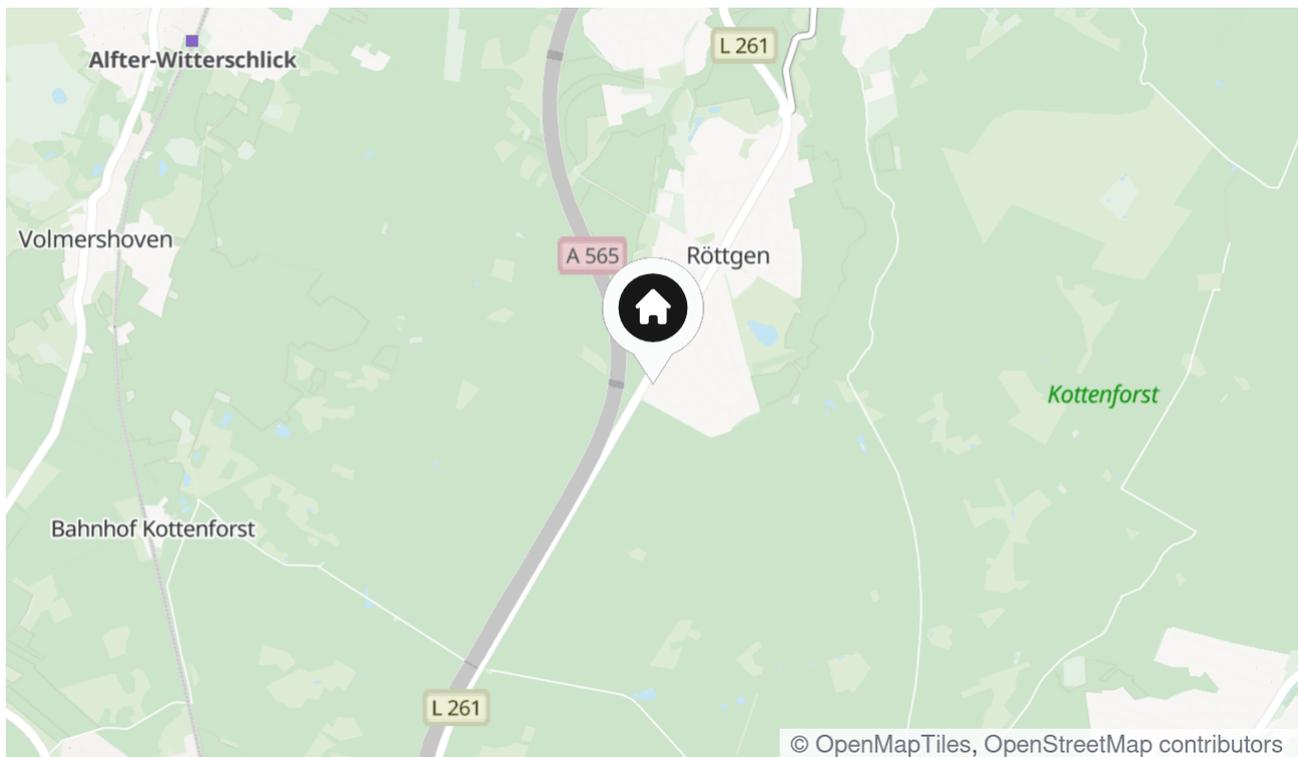
- Öl-Zentralheizung (2012 erneuert)
- Holz- und Kunststofffenster, doppelverglast (2007 ausgetauscht)
- Badezimmer (2019 renoviert)
- Gäste-WC (2007 renoviert)
- Balkon (neu abgedichtet)
- Terasse
- Dachgeschoss ausbaufähig
- großer Garten
- Garage
- Modernisierung der Elektronik und der Rohrleitungen in den Jahren 2007 und 2019
- zeitgesteuerte elektrische Rollläden

## Lage & Umgebung

53125 Bonn-Röttgen

Wohnen am südwestlichen Stadtrand von Bonn, im schönen Röttgen! Der beliebte Stadtteil zählt zu den sehr guten Wohngebieten Bonns. Insbesondere die direkte Nähe zum Kottenforst, mit seinen zahlreichen Spazier- und Wanderwegen, garantiert Ihnen einen hohen Freizeitwert. Selbst ein Tennisclub und eine Musikschule sind hier angesiedelt.

Sämtliche Versorgungseinrichtungen befinden sich im Zentrum Röttgens. Darunter eine Bäckerei, Apotheke, Edeka-Markt, Aldi, etc. Die Stadtmitte Bonns liegt nur ca. 8 Kilometer von Ihrem künftigen Heim entfernt und eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Den Bonner Hauptbahnhof erreichen Sie, dank der guten Busanbindung, in nur ca. 15 Minuten.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



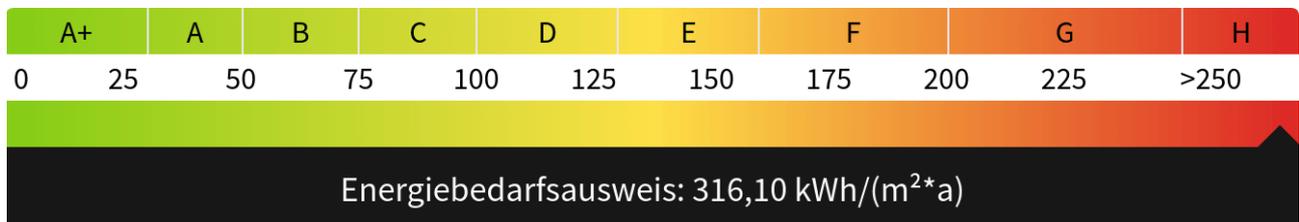
# Energieausweis

Endenergiebedarf  
**316,10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart  
**Öl**

Wesentlicher Energieträger  
**OEL**

Gültig bis  
**22.09.2033**





Vorgarten



Gartenansicht



Rückansicht



Rückansicht



Flur EG



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Gästezimmer EG



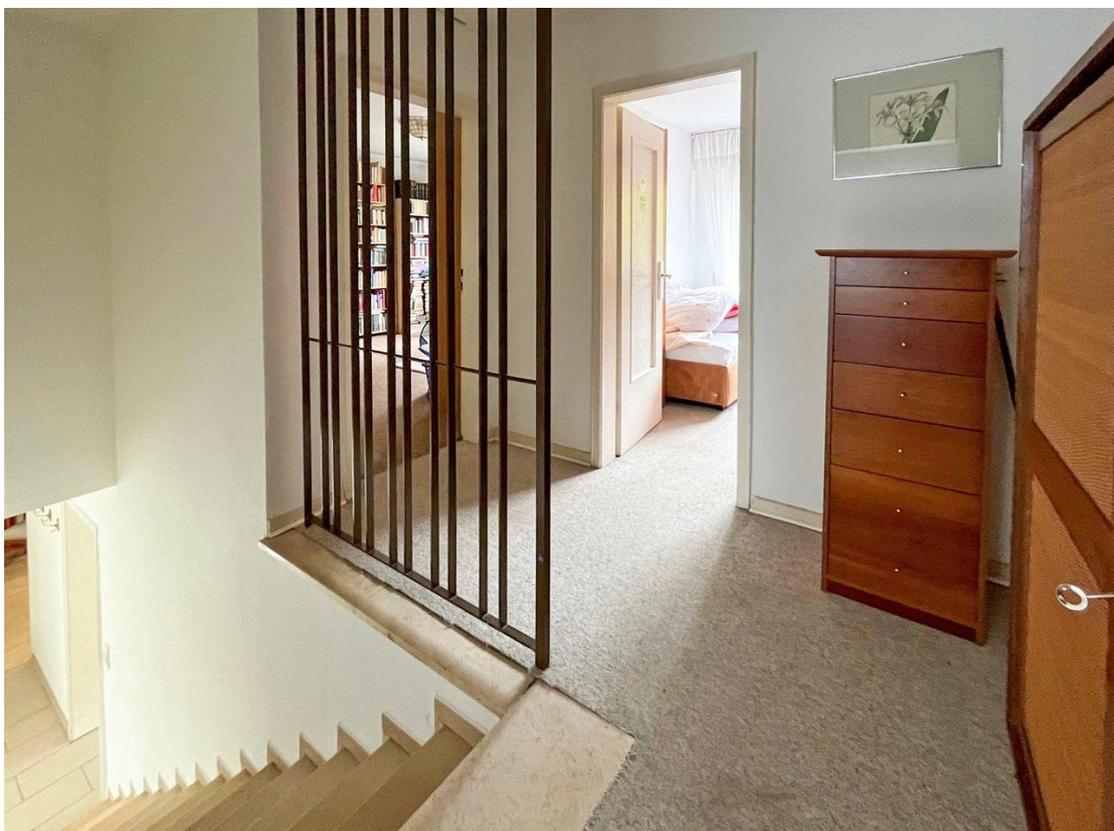
Gästezimmer EG



Küche EG



Gäste-WC EG



Treppe OG



Bad/WC OG



Bad/WC OG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Kinderzimmer OG



Kinderzimmer OG



Balkon OG



Flur KG



Kellerraum



Hausansicht



Garage



## Kontakt

### **Bender & Bender Immobilien Gruppe**

Rochusstraße 147

53123 Bonn

Telefon: 022830402870

E-Mail: [info@bender-immobilien.de](mailto:info@bender-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Burim Tolaj

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

