



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

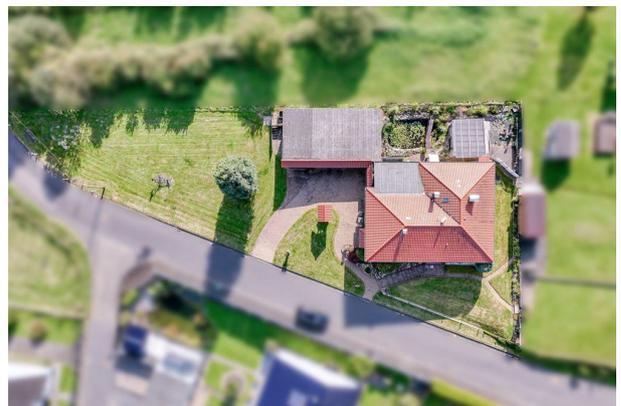
Traumhaftes Anwesen in ruhiger Lage von Aegidienberg

Objekt-Nr.:

66272-DAK109

Haus zum Kauf

in 53604 Bad Honnef - Aegidienberg





Details

Kamin

Gartennutzung

Sauna

Gäste-WC

Wohnfläche (ca.)

128 m²

Zimmer

4

Nutzfläche (ca.)

131 m²

Grundstück (ca.)

1.351 m²

Kategorie

Gehoben

Anzahl Etagen

2

Anzahl Badezimmer

2

Anzahl separate WCs

1

Anzahl Terrassen

1

Baujahr

1971

Bauweise

Massiv

Unterkellert

Ja

Beschreibung

Dieses bezaubernde Einfamilienhaus in Aegidienberg aus dem Jahr 1971 überzeugt mit einer Wohnfläche von 128 m², welche um satte 179 m² Nutzfläche ergänzt wird und auf einem weitläufigen Grundstück von 1.351 m² steht.

Die Einfahrt führt zu einem schön angelegten Hof direkt zum Haus und schafft sofort eine einladende Atmosphäre. Links neben dem Haus befindet sich ein separates Gebäude mit zwei Garagen und einem Carport. Ergänzt wird das Stellplatz-Angebot um eine innenliegende Garage, welche jedoch aktuell als Werkstatt umfunktioniert ist. Ein hübscher Brunnen im Hof verleiht dem Anwesen zusätzlichen Charme.

Ursprünglich errichtet wurde das Gebäude im Jahr 1967. 1971 wurde die Doppelgarage gebaut und 1979 erfolgte eine Erweiterung des bestehenden Wohnzimmers. Das Gebäude wurde liebevoll gepflegt und laufend instandgehalten bzw. modernisiert.

Da das Gebäude leicht im Hang errichtet wurde, gibt es im eigentlichen Kellergeschoss zudem weitere Fläche, welche in wohnraumähnlicher Qualität ausgebaut ist.



Während vor und neben dem Haus in erster Linie Rasenfläche zu finden ist, sorgt hinter dem Gebäude ein Wintergarten und ein großer Teich, der durch eine hübsche Brücke überquert werden kann, für eine idyllische Atmosphäre.

Der Zugang von der Hauptwohnung zum Garten ist sowohl vom Wohnzimmer als auch von einem weiteren Zimmer mittels einer Außentreppe sichergestellt.

Aber kommen Sie doch erst einmal herein!

Über eine Treppe gelangt man vom Hof zum Haupteingang des Hauses.

Hier empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der Sie in die weiteren Räume auf dieser Etage führt.

Der offene Wohn- und Essbereich beeindruckt durch seine großen Fensterflächen, die viel Licht in den Raum lassen. Diese beiden Bereiche sind zwar offen gestaltet, werden jedoch durch schicke Holzbalken optisch voneinander getrennt.

Im Wohnbereich spendet ein großer und zugleich gemütlicher Kachelofen an kalten Tagen wohlige Wärme.

*Fortsetzung folgt bei Ausstattung

Ausstattung

*Fortsetzung

Die separate Küche ist praktisch gestaltet und bietet genügend Platz für Kochbegeisterte. Zudem gibt es auf dieser Etage ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein kleineres Zimmer, welches bisher als begehbare Kleiderschrank genutzt wurde. Das großzügige Tageslicht-Badezimmer verfügt über eine Dusche, eine große Eck-Wanne, WC, Waschtisch sowie über einen integrierten Saunaraum – perfekt für entspannte Wellness-Momente. Ein kleiner Abstellraum und ein Gäste-WC runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Das Untergeschoss kann sowohl über einen separaten Hauseingang als auch über eine innenliegende Treppe vom Erdgeschoss aus betreten werden. Neben einem großen Abstellraum, dem Heizungskeller und einem vielseitig nutzbaren Zimmer, befinden sich auf dieser Etage zwei weitere Räume, ein Bad und ein separiertes WC.

Dieses besondere Anwesen in ruhiger Lage von Aegidienberg bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und besticht durch sein großzügiges Grundstück mit idylischem Teich. Es ist der ideale Rückzugsort für Familien oder Paare, die ein Zuhause in naturnaher Umgebung suchen.



Überzeugen Sie sich selbst:

- + Drei Garagen + ein Carport
 - + Werkstatt mit separatem WC
 - + Großer Garten
 - + Teich mit Brücke
 - + Überdachte Terrasse
 - + Einbauküche
 - + Offener Wohn- und Essbereich mit Kachelofen
 - + Bad mit Whirlwanne, Dusche und Handtuchheizung und Sauna
 - + Kleiner Abstellraum im EG
 - + Zusätzliche Abstellfläche im UG
- Heizung von 1984 – unterliegt ggf. der Tauschpflicht



Lage & Umgebung

53604 Bad Honnef - Aegidienberg

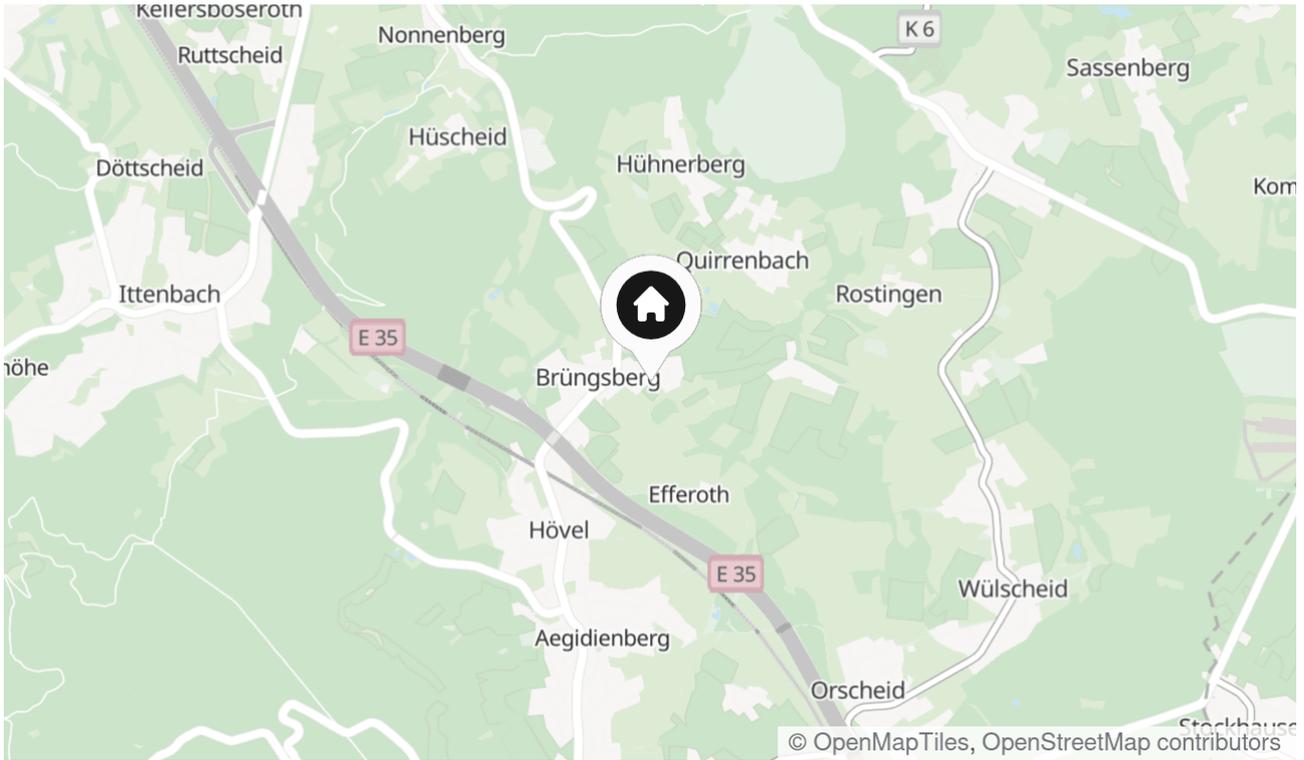
53604 Bad Honnef - Aegidienberg

Aegidienberg, ein Stadtteil von Bad Honnef, liegt in einer landschaftlich reizvollen Gegend im wunderschönen Siebengebirge, einem der schönsten Naturschutzgebiete Deutschlands. Nur wenige Kilometer südlich von Bonn bietet Aegidienberg eine hohe Lebensqualität. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Im Ort gibt es Kindergärten und eine Grundschule mit Sportzentrum. Hinzu kommen ein Altersheim sowie Tennisplatz, Schützenplatz und Sportplatz.

Zwei Seen liegen inmitten eines herrlichen Naturschutzgebietes, der Himberger See und der Dachsbergsee.

Auch kulturell kann sich Aegidienberg sehen lassen. Es gibt ein gutes Dutzend Vereine, die durch den Bürgerverein terminlich organisiert werden. Entsprechend hoch sind die Aktivitäten. Musik wird in Aegidienberg großgeschrieben: Der Männergesangverein, der Kirchenchor, die Blaskapelle sowie ein Jugendspielmannszug sind hier zu nennen. Weithin bekannt sind die Dorffeste. Hier wird noch richtig gefeiert, unter Mitwirkung aller Ortsvereine, der Veilchendienstagszug, die Rievkoochekirmes, das Erntedankfest.

Erwähnenswert ist auch das weltberühmte Island-Pferde-Gestüt von Walter Feldmann, welches in Aegidienberg beheimatet ist. Die eigene Neuzüchtung ist weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

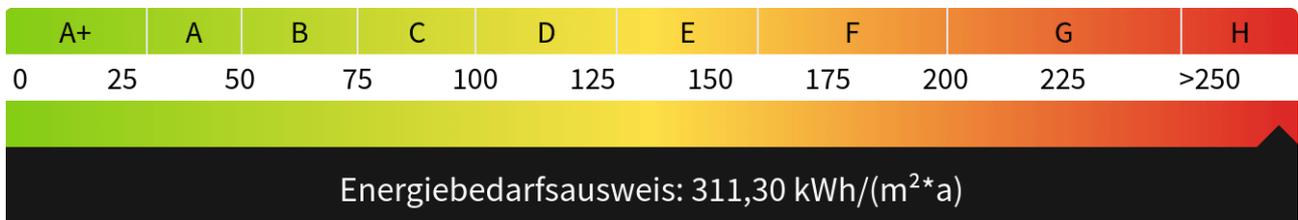
Endenergiebedarf
311,30 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart
Öl

Wesentlicher Energieträger
OEL

Baujahr (Energieausweis)
1967

Gültig bis
01.07.2034





Luftbild



Luftbild



Luftbild



Außenansicht



Außenansicht



Hof



Garten



Garten



Wintergarten



Eingangsbereich



Diele



Wohnbereich



Wohnbereich mit Kamin



Essbereich



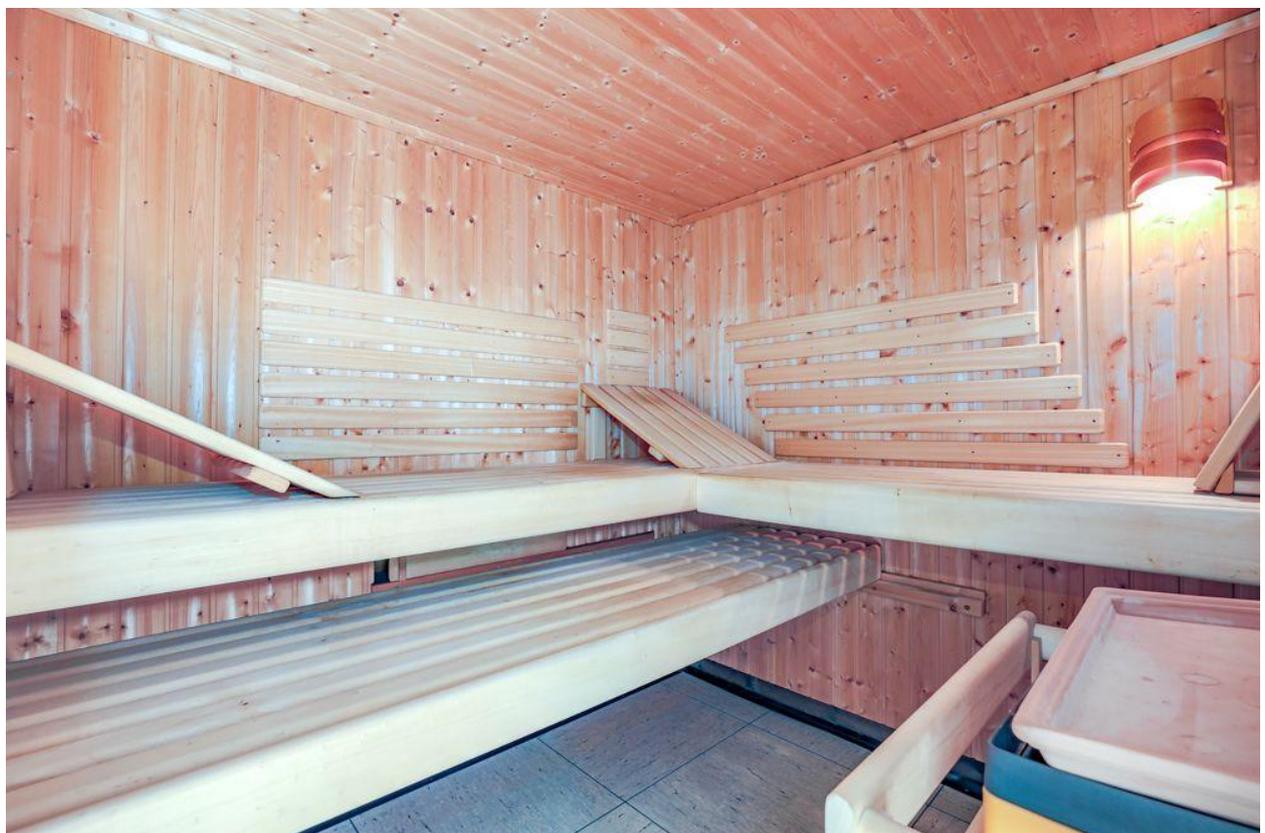
Küche



Badezimmer



Badezimmer



Sauna



Gäste-WC



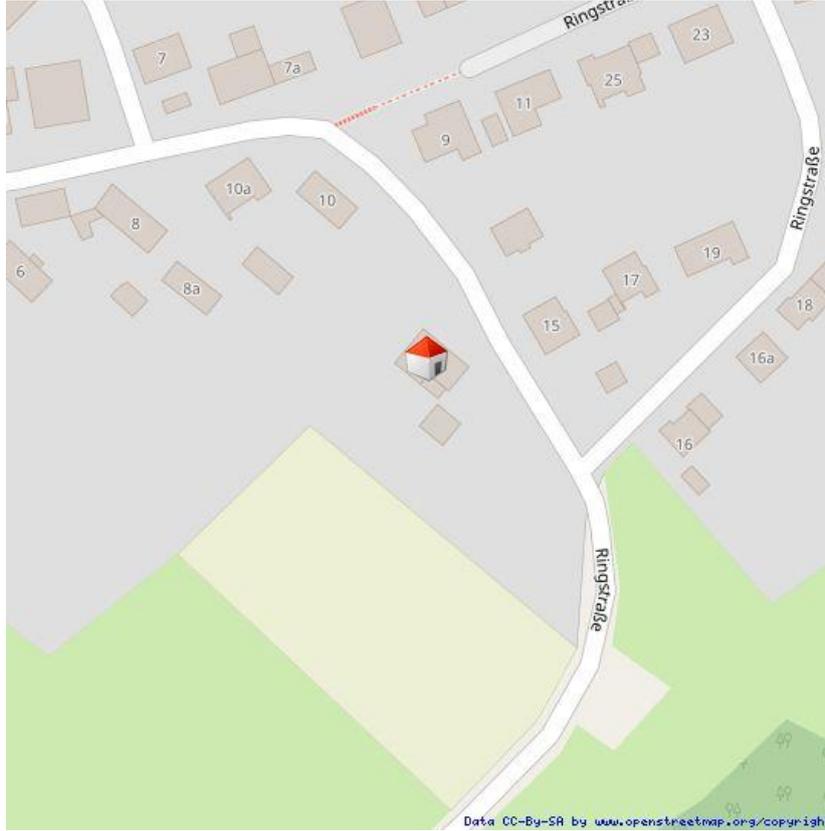
Zimmer 3



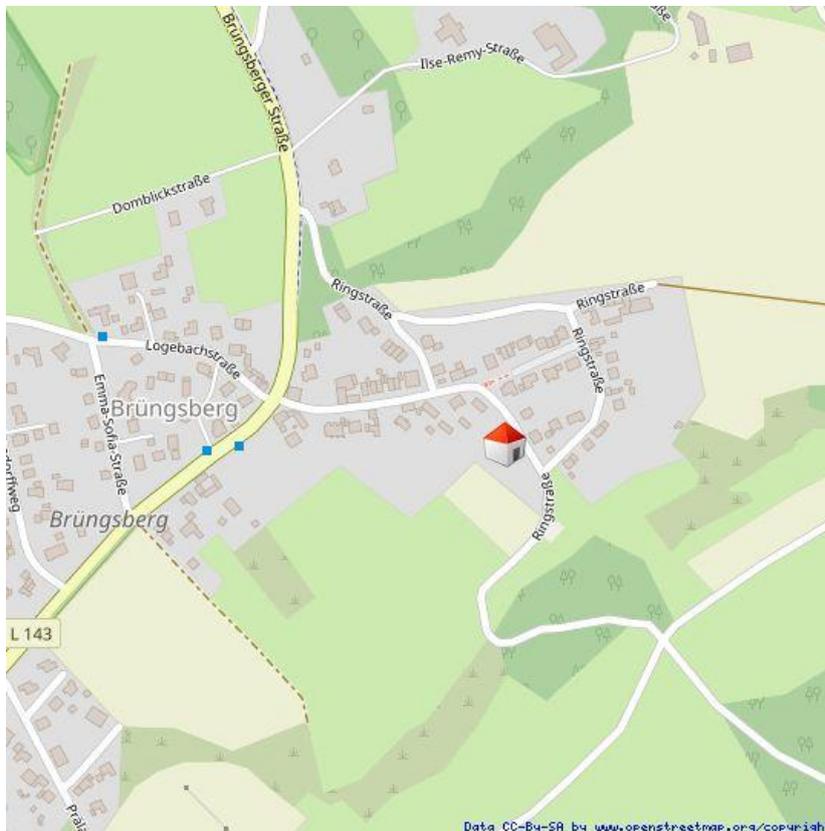
Zimmer 4



Abstellraum Untergeschoss



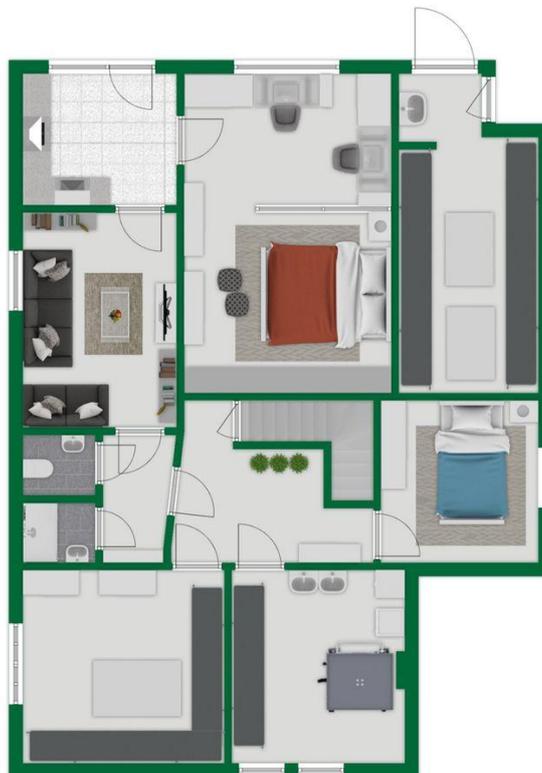
Lageplan



Lageplan



Grundriss-Skizze Erdgeschoss



Grundriss-Skizze Untergeschoss



Kontakt

Herresbacher Str. 7
53639 Königswinter
Telefon: +49 2244 8440911
E-Mail: info@villenmakler.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Carola Bennerscheid

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

