

Exposé

Reihenendhaus in Sankt-Augustin/Hangelar

Energieeffizienter Neubau: Schlüsselfertiges Reiheneckhaus in Hangelar, Energiekl. A+, Einzug 2024



Objekt-Nr. **OM-307221**

Reihenendhaus

Verkauf: **690.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Kedik
Mobil: 0174 6384099

Kohlkauler Straße 3b
53757 Sankt-Augustin/Hangelar
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahmedatum	01.10.2024
Grundstücksfläche	240,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	153,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In Hangelar, nahe dem Niederberg und an der Grenze zu Bonn, entsteht dieses hochwertige Reiheneckhaus, das ab Oktober 2024 bezugsfertig sein wird.

Das Haus wird vollständig schlüsselfertig übergeben, inklusive Maler- und Tapezierarbeiten, Fußbodenbelägen, Gärten, Zaunanlagen und Terrassen, sodass keine Eigenleistungen durch den Käufer erforderlich sind.

Ein besonderes Highlight ist die Bauder Dachbegrünung, die eine optimale ökologische Raumklimatisierung bietet. Im Sommer wirkt sie kühlend und im Winter isolierend. Mit einem Endenergiebedarf von unter 19 kWh/(m²*a) entspricht das Haus der besten Energieklasse A+.

Das Reiheneckhaus empfängt Sie mit einem breiten, lichtdurchfluteten Flurbereich und einem über 3,20 Meter hohen Panoramafenster. Der offene Grundriss im Erdgeschoss sorgt für eine optimale Belichtung, wobei das Treppenhaus als zentraler Punkt fungiert und zu beiden Seiten offen ist, wodurch die gesamte Etage als zusammenhängender Raum wahrgenommen wird. Unter dem Treppenhaus befindet sich ein Gäste-WC mit Waschbecken und Hänge-WC, ausgestattet mit großformatigen 100x100 cm Fliesen in Beige für Wand und Boden. Die offene Küche bietet Hobbyköchen alle Möglichkeiten mit einer Kochinsel, einem Hochbackofen und vielem mehr. Zusätzlich besteht die Option, einen kleinen Esstisch in der Küche zu platzieren, für den bereits die nötige Beleuchtung vorgesehen ist.

Das Treppenhaus ist ein absolutes Highlight, ausgestattet mit einem Glasgeländer, Aluminiumschiene, Handlauf und Sicherheitsglas. Der Treppenbelag wird in Betonoptik-Keramikfliesen ausgeführt und erstreckt sich über alle Etagen des Hauses. Das Wohnzimmer, über 30 Quadratmeter groß und quadratisch geschnitten, bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Das Panoramafenster ist so platziert, dass eine Sitzlandschaft gegenüber dem Fenster arrangiert werden kann. Es verfügt zudem über eine zweiflügelige Tür mit Stulp, die ein breiteres Öffnen ermöglicht und ein Indoor-Outdoor-Feeling mit der Terrasse schafft.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer mit je 12 Quadratmetern und ein größeres Schlafzimmer mit über 15 Quadratmetern. Die bodentiefen Fenster sind mit Stulp versehen, um eine nahtlose Öffnung nach außen zu ermöglichen. Geländer in den Fensterleibungen sorgen für Absturzsicherung und fügen sich farblich in Schwarz-Matt harmonisch an die Fensterrahmen und Jalousien an. Das Badezimmer auf dieser Etage beeindruckt mit einem begehbaren Duschbereich, einer Badewanne, einem Hänge-WC von Villeroy & Boch, einem Waschbecken sowie großformatigen 120x120 cm Fliesen in Beige und einem gleichmäßigen Fugenbild.

Die dritte Etage beherbergt das Studio mit einer großzügigen Dachterrasse und einer beeindruckenden Deckenhöhe von fast 4 Metern. Hier wurden alle Vorkehrungen für ein mögliches zweites Bad getroffen, um eine spätere Nachrüstung zu ermöglichen. Für die Terrassengebelwand wurde ein großes Leerrohr gelegt, sodass bei Bedarf problemlos Solarmodule installiert werden können.

Alle Etagen sind mit Fußbodenheizung, elektrischen Jalousien und überdurchschnittlich hohen Decken von 2,65 Metern ausgestattet. Das Haus wird schlüsselfertig übergeben, inklusive gefliester Bäder und Treppenhäuser, Terrassen, Gärten, Malerarbeiten, Fußbodenbelägen, Straßenbauarbeiten und Vorgärten.

Das Haus ist mit einer energieeffizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe inklusive Außengerät, dreifach verglasten 86 mm Kunststofffenstern, Gründächern sowie PKW- und Fahrradstellplätzen ausgestattet

Ausstattung

- Die Energieeffizienz ist sehr hoch - der Endenergiebedarf liegt unter 19 kWh/ (m²*a) / dies entspricht der besten Energieklasse A+

- Großzügige Terrasse/Garten

- Schlüsselfertige Bauweise inkl. Malerarbeiten, Fußbodenbelag, Gärten, Zaunanlage und Terrassen, sodass keine Eigenleistung durch den Käufer notwendig ist.

- begrüntes Pultdach mit Vorrichtung für Photovoltaik (Giebelwand)
- Großzügige Wohnfläche von 153 qm mit jeweils 5 Zimmern
- Angenehme Raumklimaregulierung durch hochwertige Dachbegrünung
- 3-Fach-Verglasung mit 86mm Aluplast Profilen
- Monolithische Bauweise mit 36,5 cm starkem Porenbetonsteinen
- Umweltfreundliche Luft-/Wasser-/Wärmepumpe von Fa. Weishaupt inkl. Speicher
- Hochwertige großformatige Fliesen im Bad, Gäste-WC und Treppenhaus
- Elegante Gestaltung mit Glasgeländern im Treppenhaus, bodentiefen Fenstern mit französischem Balkon in allen Schlafräumen
- Großzügige Terrassen mit Zaunanlage und Garten
- 1 PKW-Außenstellplatz sowie Fahrrad- u. Müllplatz
- Hohe Decken mit einer beeindruckenden Höhe von 2,65m und im Studio fast 4m
- Innentüren von gehobener Qualität und überdurchschnittlicher Höhe von 2,10m
- Fensterrahmen und Türen in stilvollem mattem Schwarz
- Studio mit traumhafter Dachterrasse und Panoramablick über den Niederberg
- Ausgezeichnete Lage mit direkter Grenze zu Bonn und bequemer Autobahnanbindung
- Fußbodenheizung auf Basis einer energieeffizienten Luft-/Wasser-/ Wärmepumpe
- großes Familienbad mit Wanne und bodengleicher Dusche im OG (zusätzlich sind Anschlüsse für ein zweites Bad im Dachstudio vorgesehen)
- Ausreichend Steckdosen, Außenwasserhahn, Vorrichtungen für Markise im Erdgeschoss und Studio
- Genügend Decken- und Wandbeleuchtung sowie LED Deckenspots
- Verteilung mit E-Check und Einzelabsicherung für alle Küchengeräte. Lehrrohre sind auch durch die Wände gezogen, sodass bei Bedarf jederzeit neue Leitungen gezogen werden können. Für die langen Zuleitungen wurden dickere Leitungen verwendet.
- alle Räume sind mit einem Lananschluss ausgestattet
- Vorrichtung in Form eines Leehrrors zur Nachrüstung einer E-Ladestation
- Gemeinschaftsanlagen aus sickerungsfähigen Ökopflaster
- Glasfaser wurde gelegt, sodass eine optimale Internetgeschwindigkeit gewährleistet ist

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Kontaktdaten:

Herr Kedik

Mail: info@bb-immobilienvertrieb.de

Tel.: 0174/6384099

Der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer, sodass bei Vertragsabschluss keine Provision für Sie anfällt

Sämtliche Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basieren auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Haftung übernehmen, ebenso wenig für direkte oder indirekte Schäden, die hierdurch entstehen.

Lage

Das Grundstück liegt in einer Sackgasse, ruhig und dennoch zentral mit kurzer Entfernung zur Stadtmitte. Schulen, Kindergärten und Einkaufszentren finden Sie in der Umgebung und eine Bäckerei befindet sich direkt vor Ihrer Haustür.

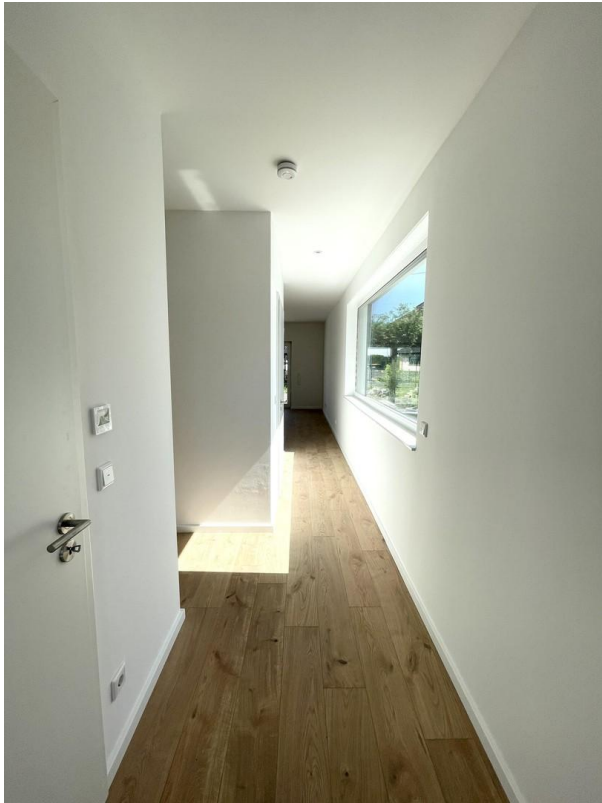
Das Grundstück hat eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie fußläufig in zwei Minuten Entfernung. Durch die gute Anbindung an die Bundesstraße B56 gelangt man schnell und einfach ins Bonner Zentrum. Ebenfalls existiert eine sehr gute Autobahnanbindung in alle Richtungen.

Durch den besonderen Freizeitwert und die verkehrsgünstige Lage bietet das Grundstück eine hohe Wohnqualität.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Flur / Eingang



Gäste-WC



Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnküche



Floating stairs + Glasgelder

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Terrasse/Garten



Luxuriöses Badezimmer

Exposé - Galerie



Bodengleiche Dusche Glaskabine



Dachterasse Studio

Exposé - Galerie



Dachterrasse Studio



Dachterrasse Studio

Exposé - Galerie



Studio



Studio

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie

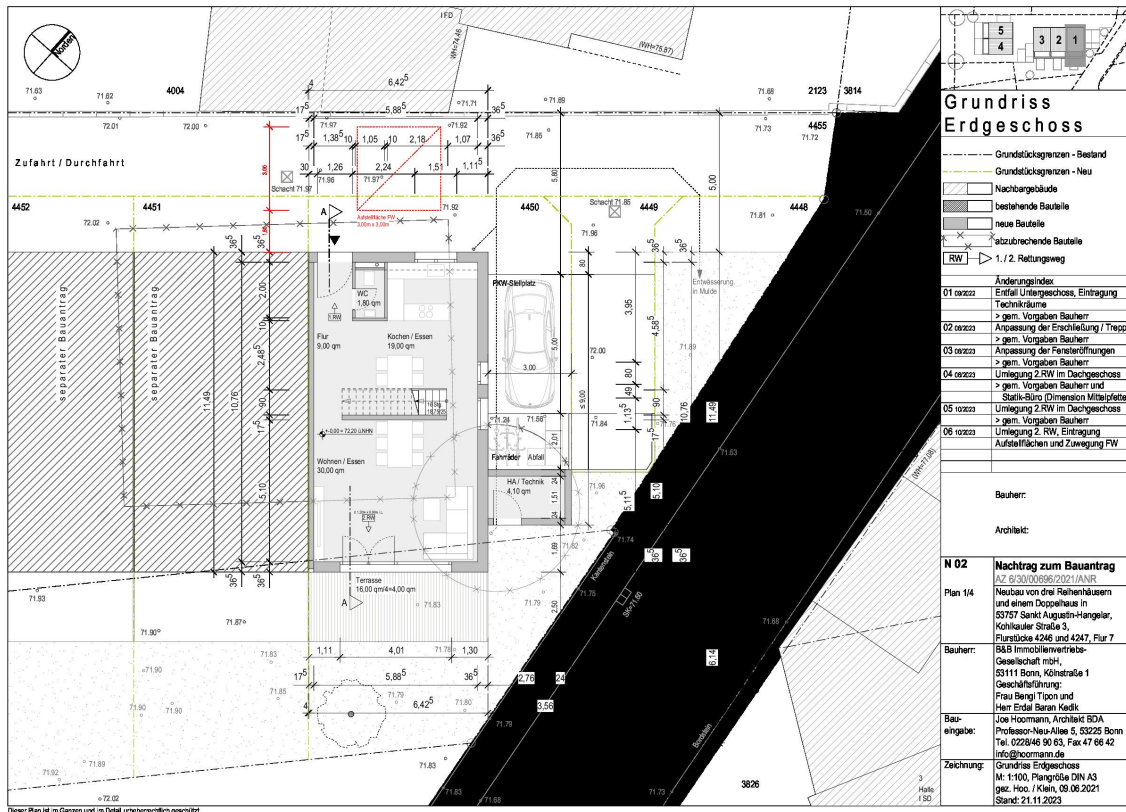


Schlafzimmer 4

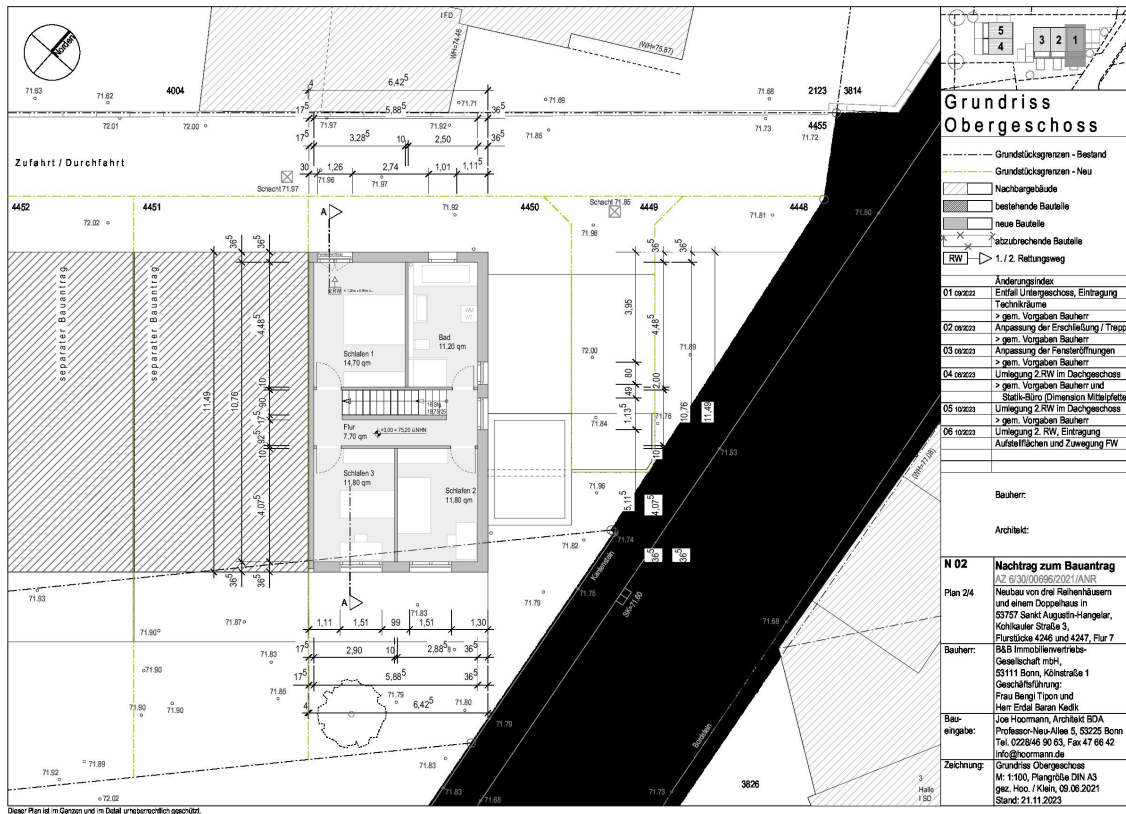


Ökologische Dachbegrünung

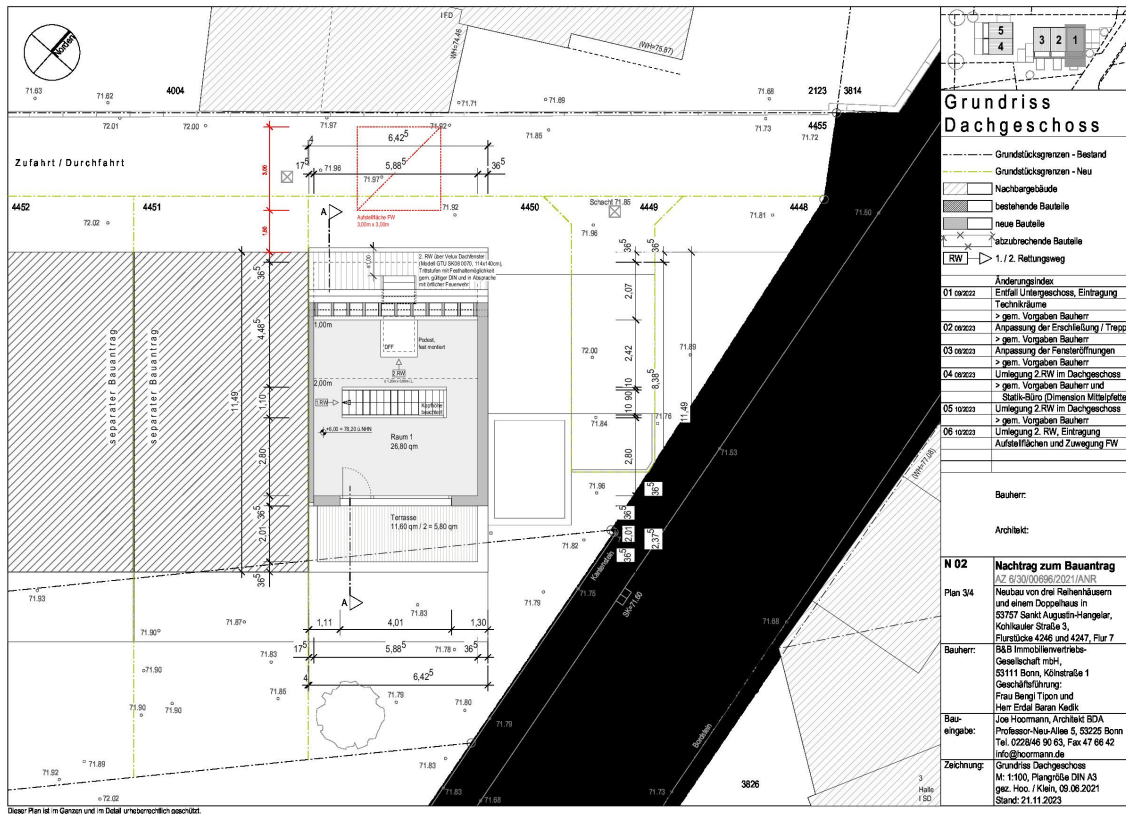
Exposé - Grundrisse



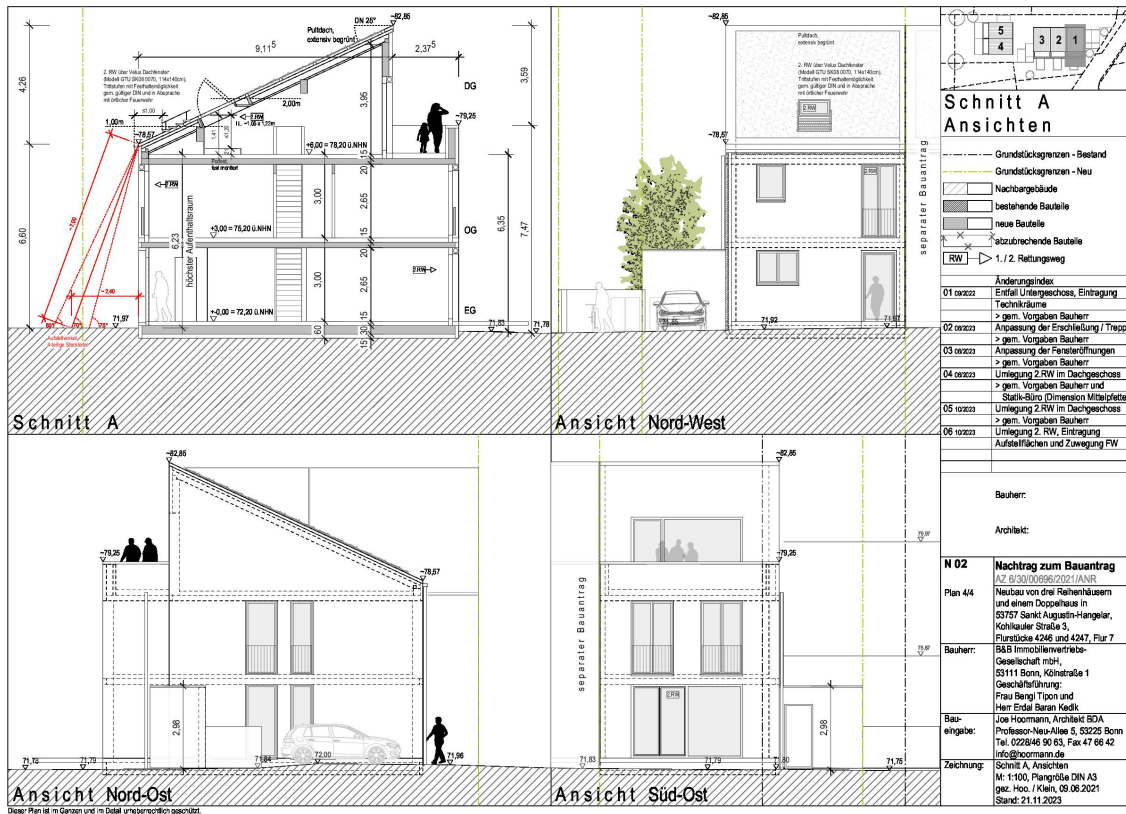
Exposé - Grundrisse



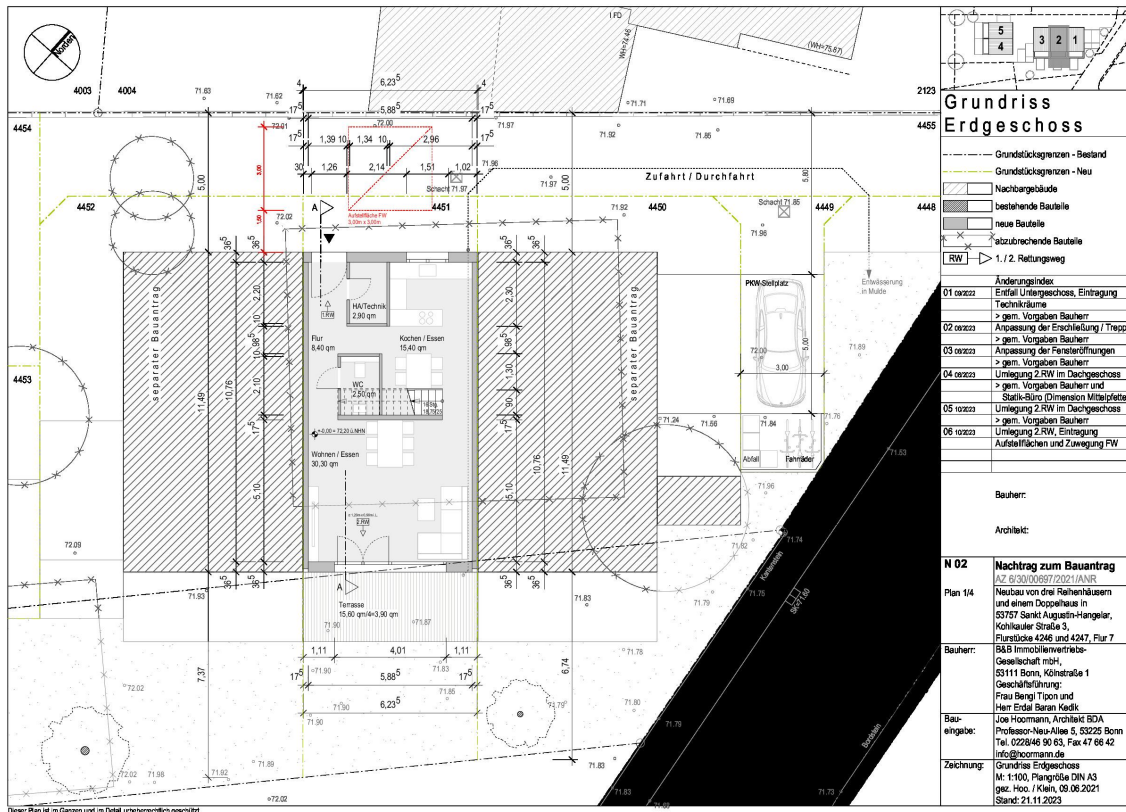
Exposé - Grundrisse



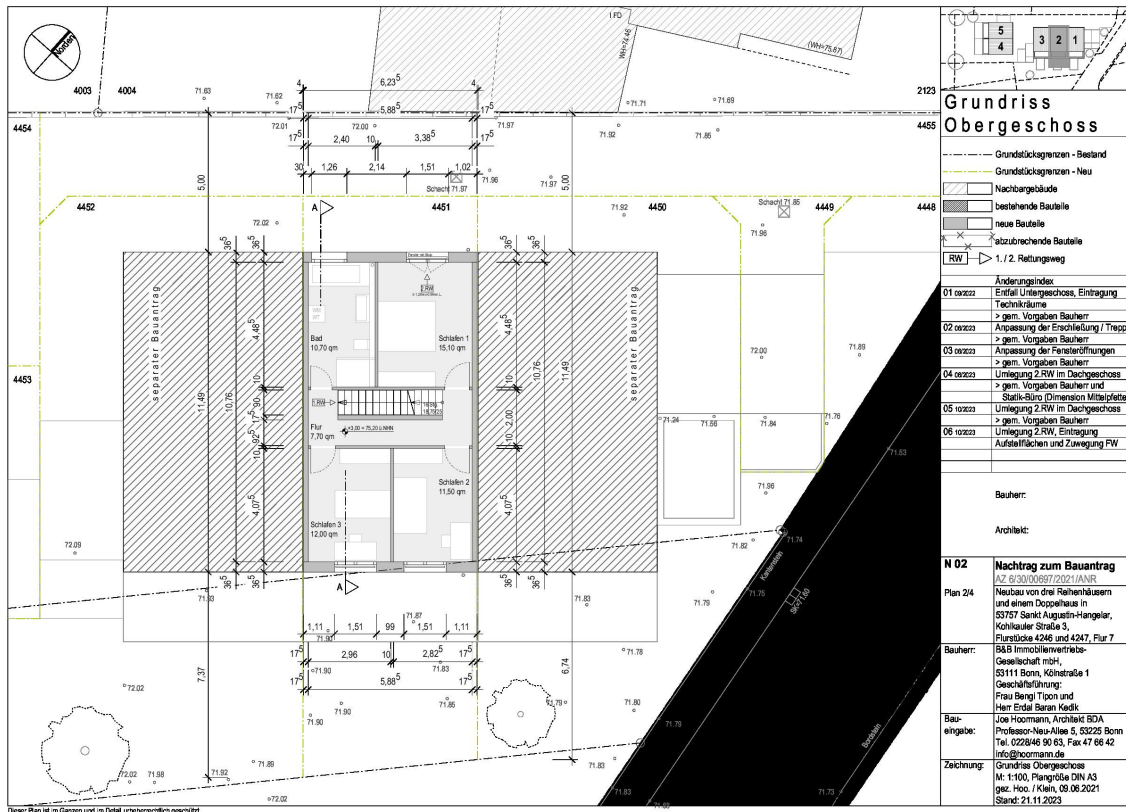
Exposé - Grundrisse



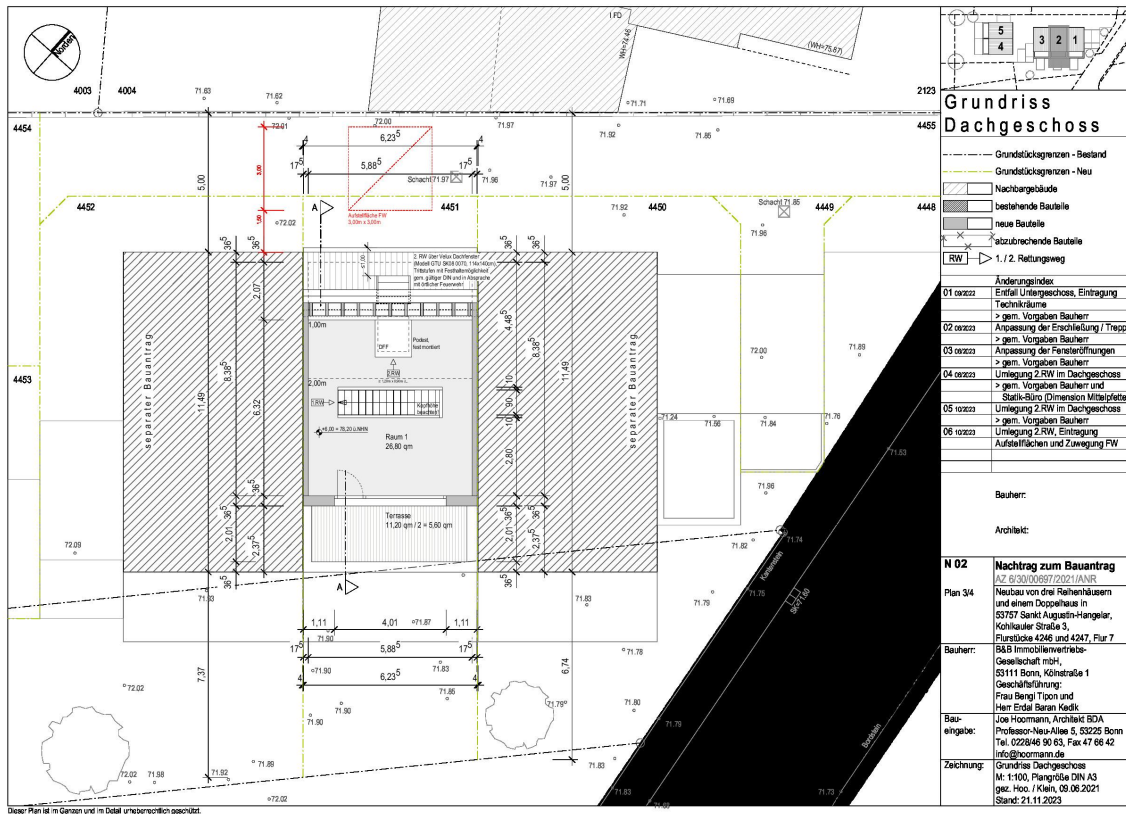
Exposé - Grundrisse



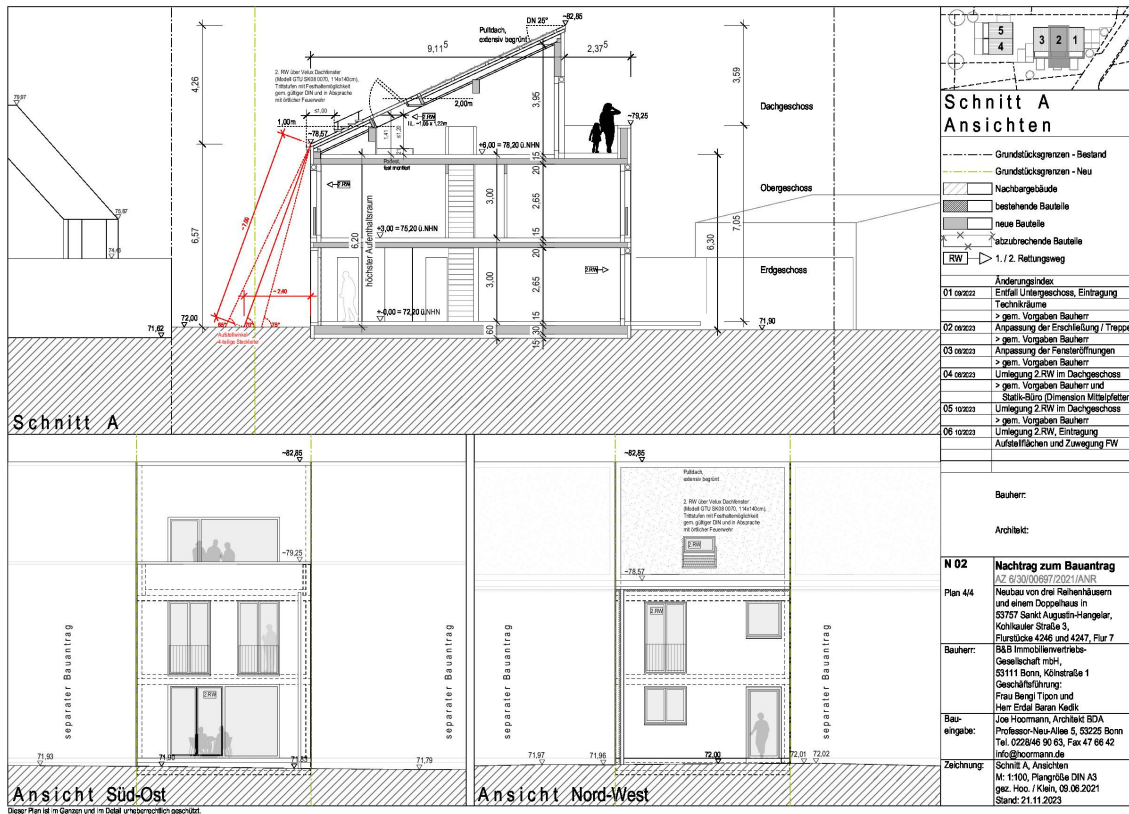
Exposé - Grundrisse



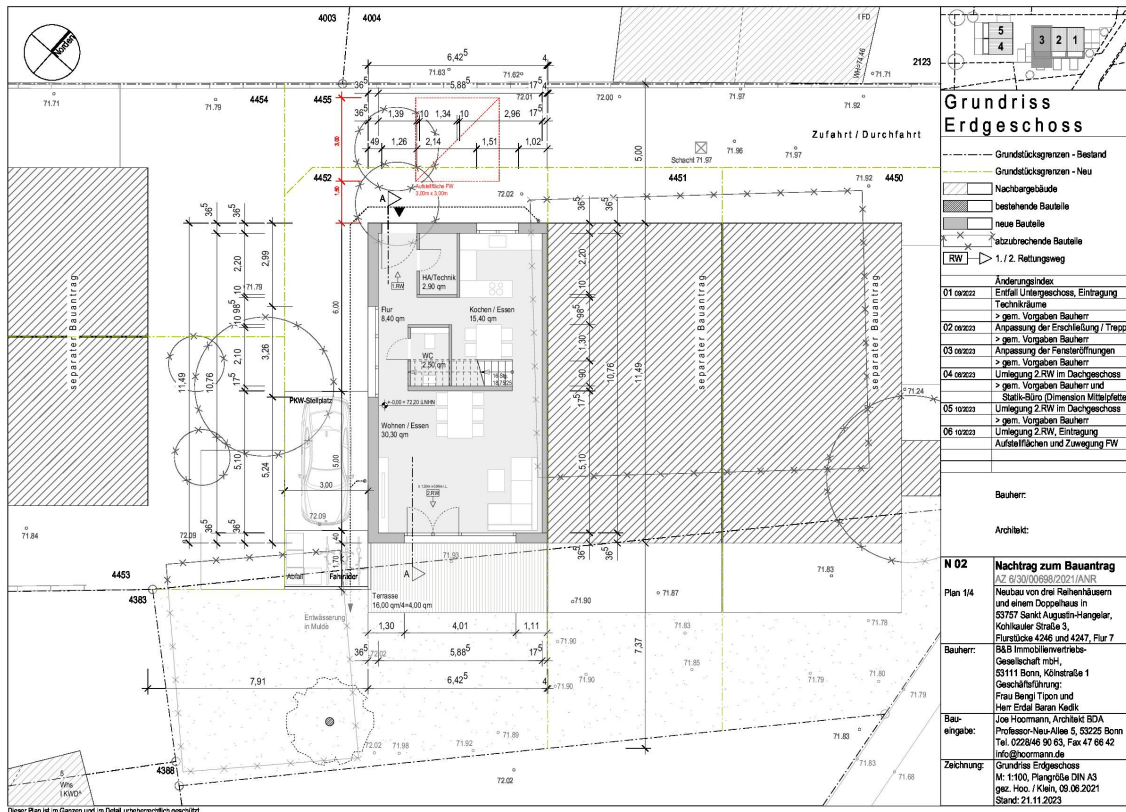
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

--- Grundstücksgrenzen - Bestand
 --- Grundstücksgrenzen - Neu

[Hatched] Nachbargebäude
 [Grey] bestehende Bauteile
 [White] neue Bauteile
 [Cross-hatched] abzubrechende Bauteile
 [RW] 1./2. Rettungsweg

Änderungsindex

01 00222	Entfall Untergeschoss, Eintragung Technikräume
02 00222	Anpassung der Eintragung / Treppe > gem. Vorgaben Bauherr
03 00222	Anpassung der Fensteröffnungen > gem. Vorgaben Bauherr
04 00222	Umlegung 2.RW im Dachgeschoss > gem. Vorgaben Bauherr und Statik-Büro (Dimension Mittelplatten)
05 10222	Umlegung 2.RW im Dachgeschoss > gem. Vorgaben Bauherr
06 10222	Umlegung 2.RW, Eintragung Aufstellflächen und Zuwegung FW

Bauherr:
Architekt:

N 02 Nachtrag zum Bauantrag
 AZ 6/30/00688/2021/ANR

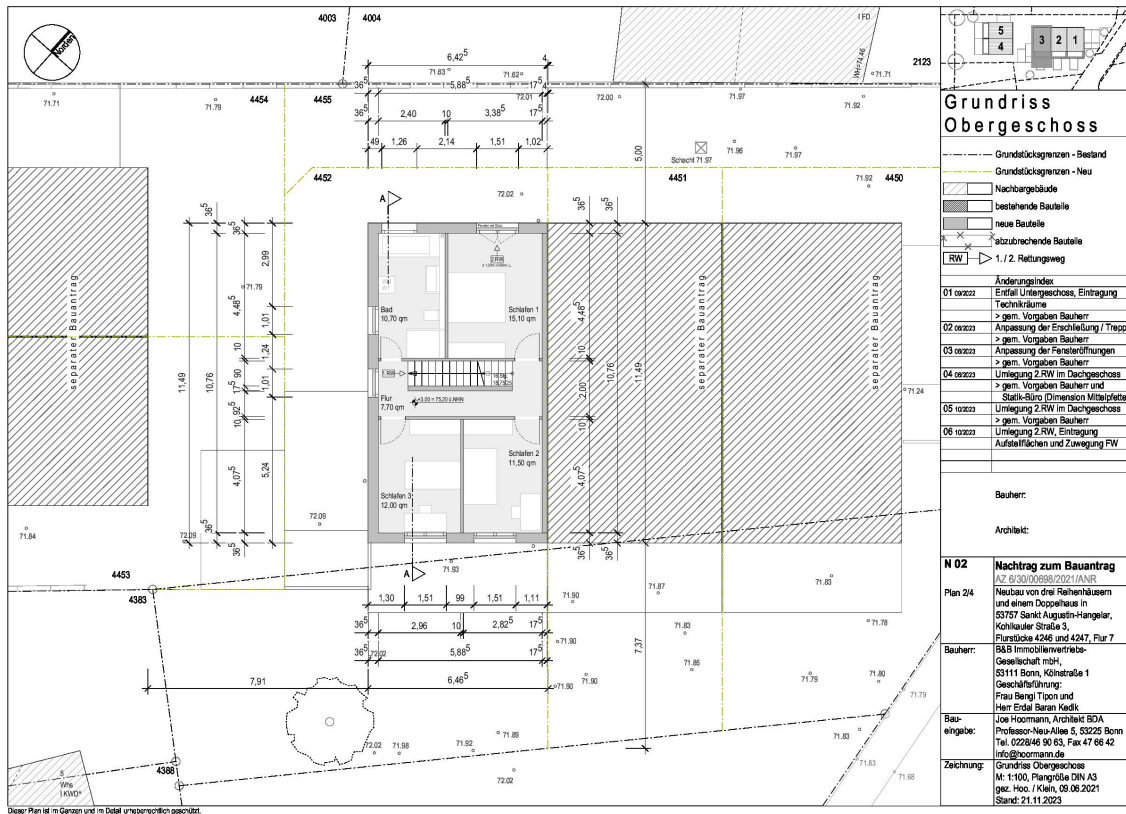
Plan 14
 Neubau von drei Reihenhäusern und einem Doppelhaus in 53757 Sankt Augustin-Heppeler, Köhlerstraße 3, Flurstücke 4246 und 4247, Flur 7

Bauherr:
S&S Immobilienvertriebs-Gesellschaft mbH, S3111 Bonn, Köhlerstraße 1
 Geschäftsleitung: Frau Rangi Topp und Herr Erdel Baran Kadik

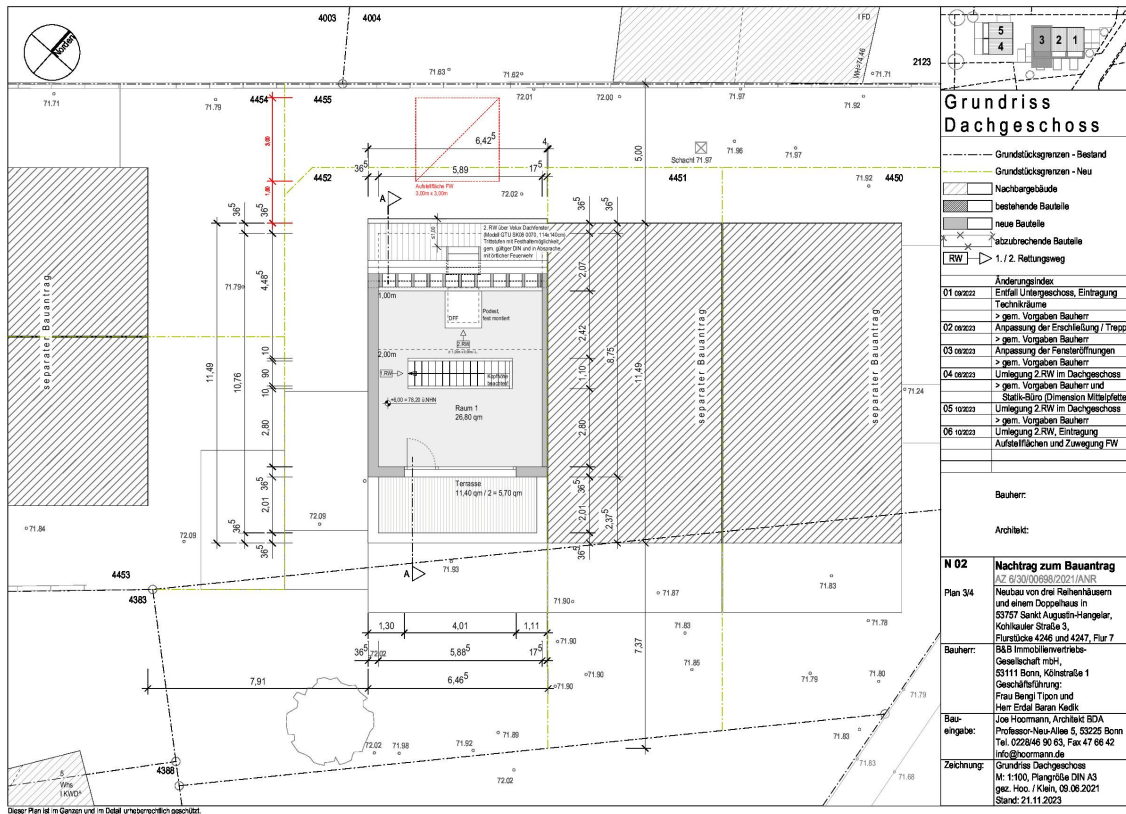
Bau-
 eingabe: Joe Hoemann, Architekt BDA, Professor-Neu-Klee 5, 53225 Bonn, Tel. 0228/46 90 63, Fax 47 66 42, info@hoemann.de

Zeichnung:
 Grundriss Erdgeschoss
 Nr.: 1100, Plangröße DIN A3, gez. Hoo. / Klein, 09.06.2021, Stand: 21.11.2023

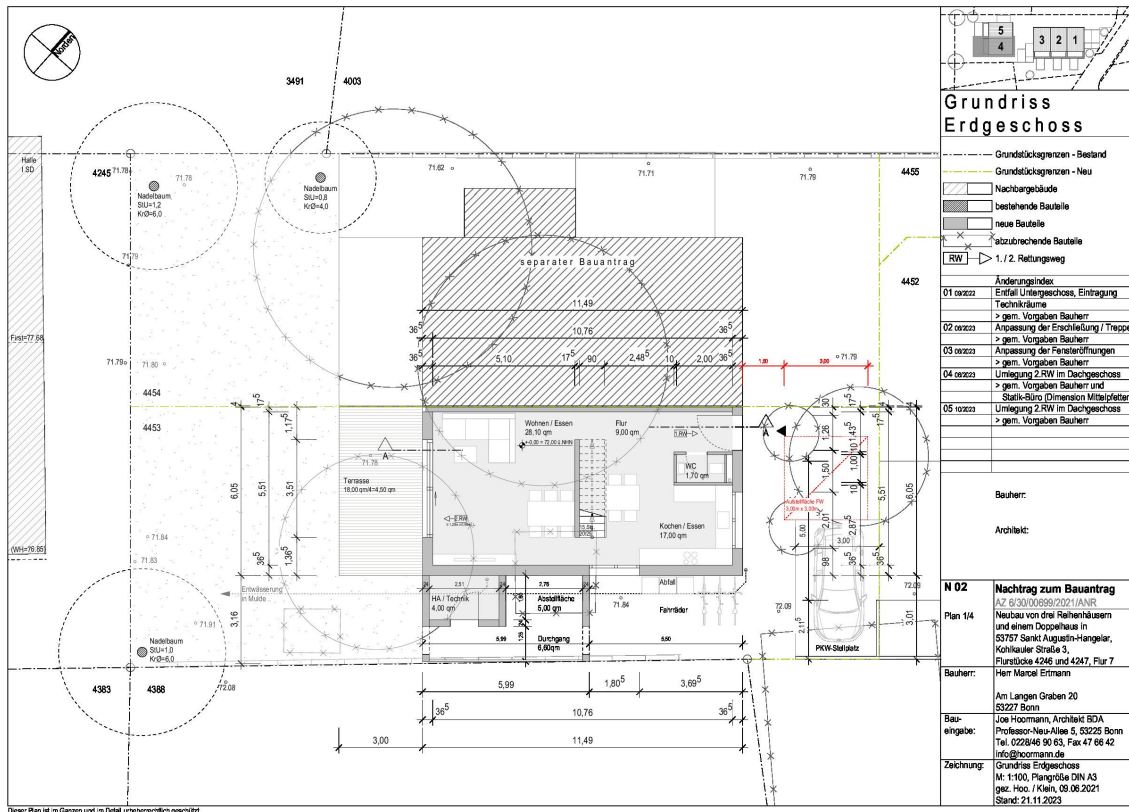
Exposé - Grundrisse



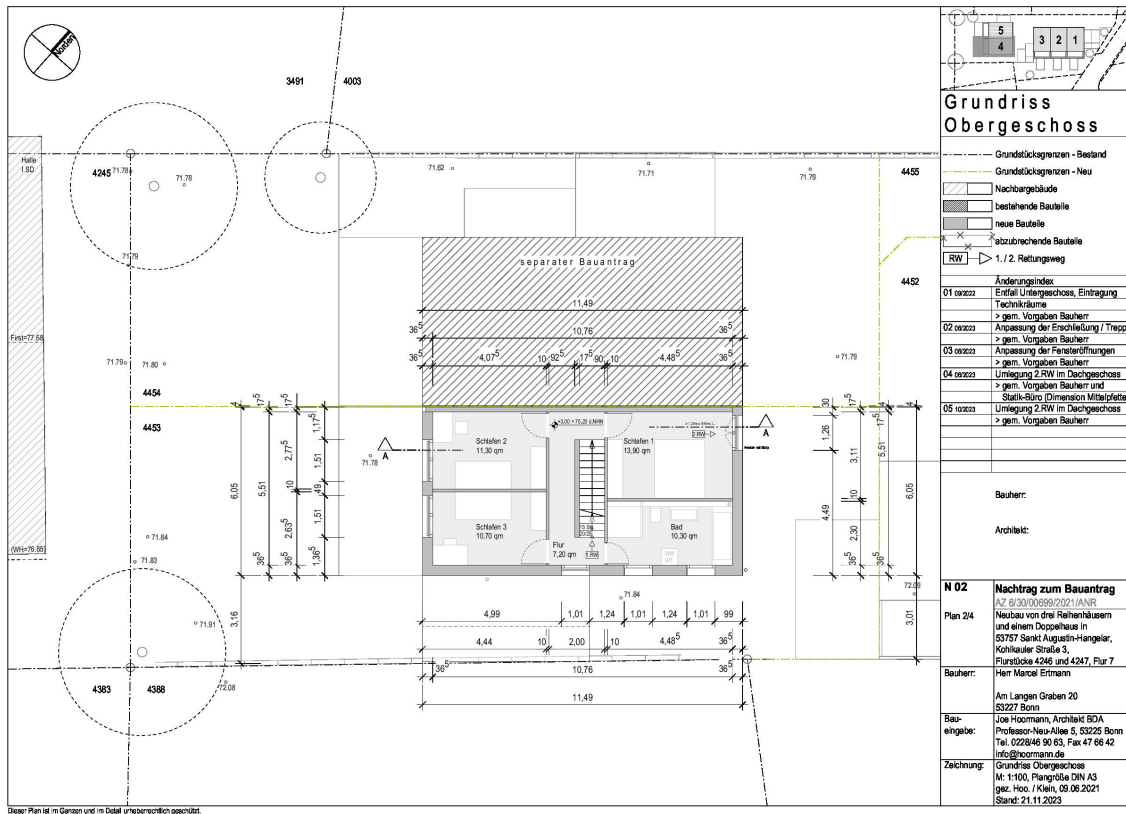
Exposé - Grundrisse



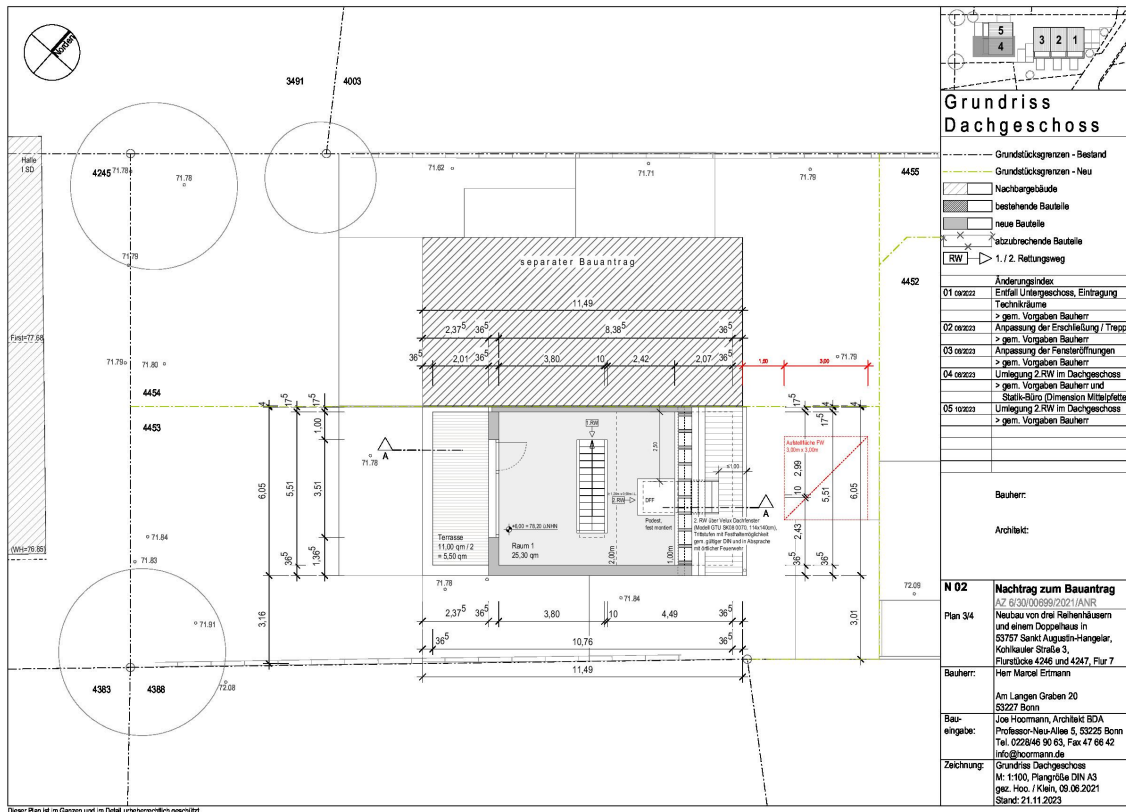
Exposé - Grundrisse



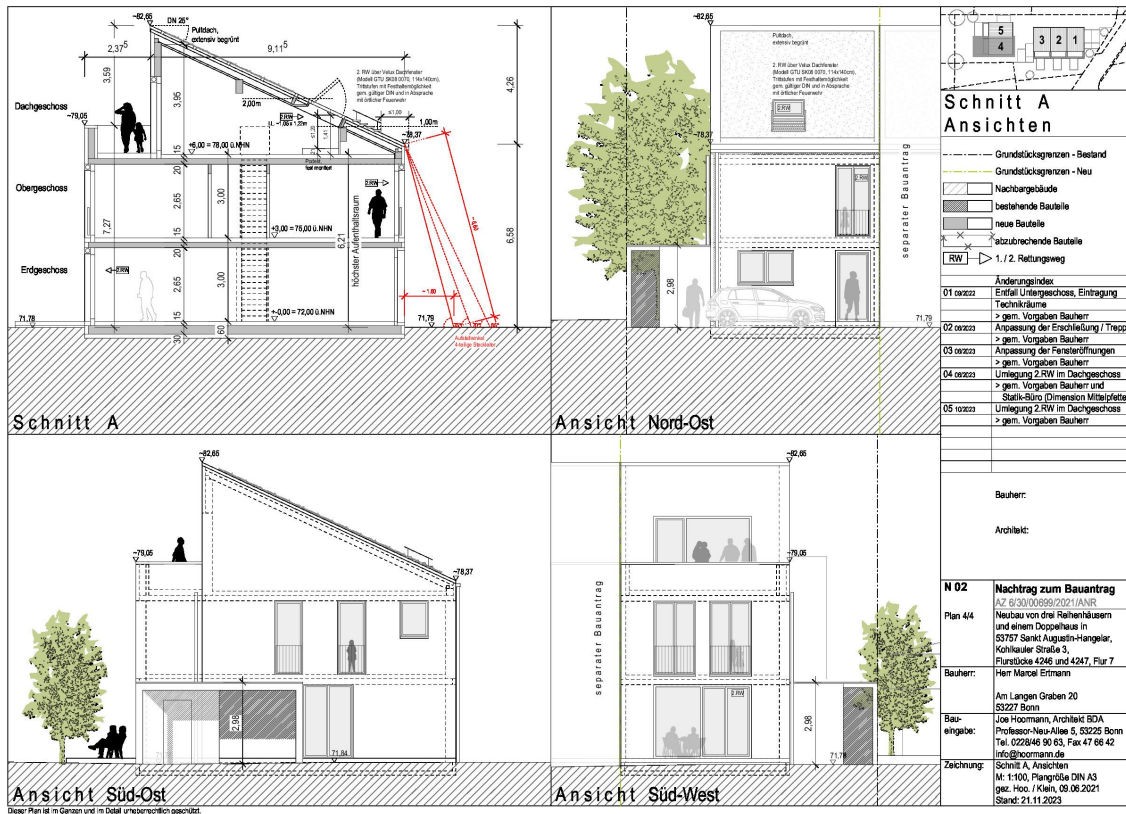
Exposé - Grundrisse



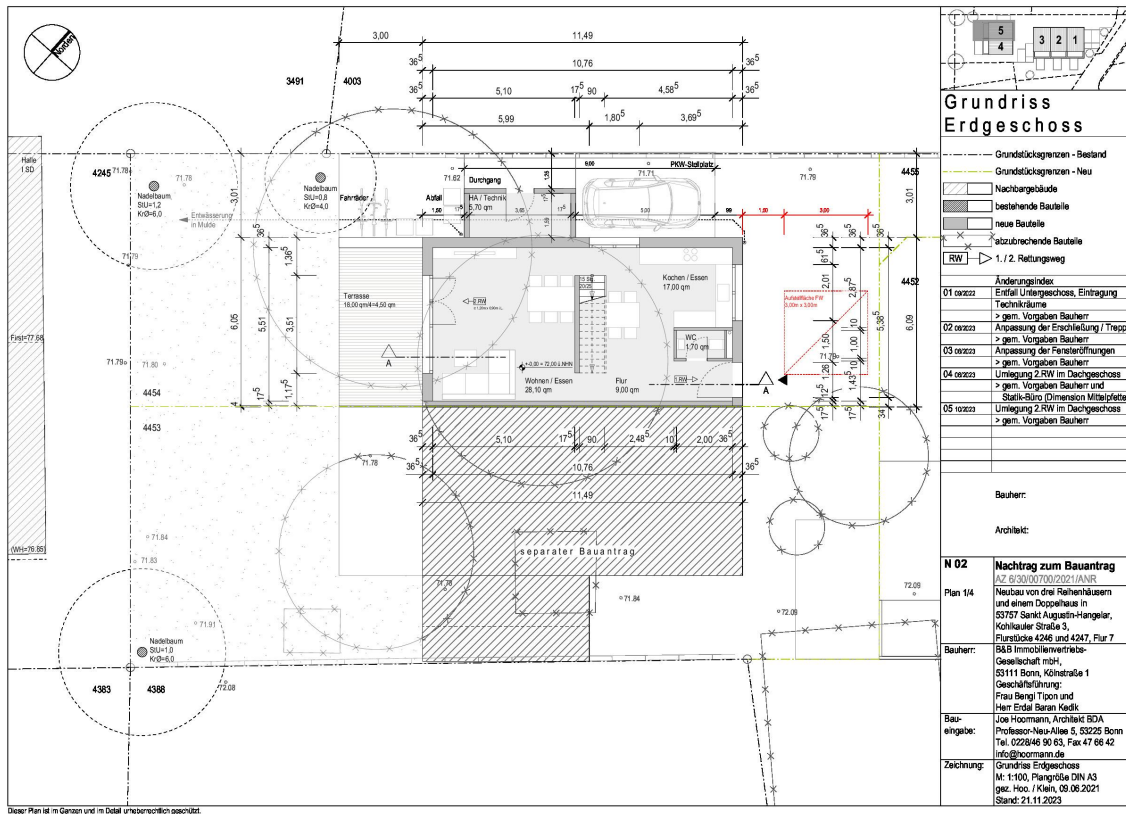
Exposé - Grundrisse



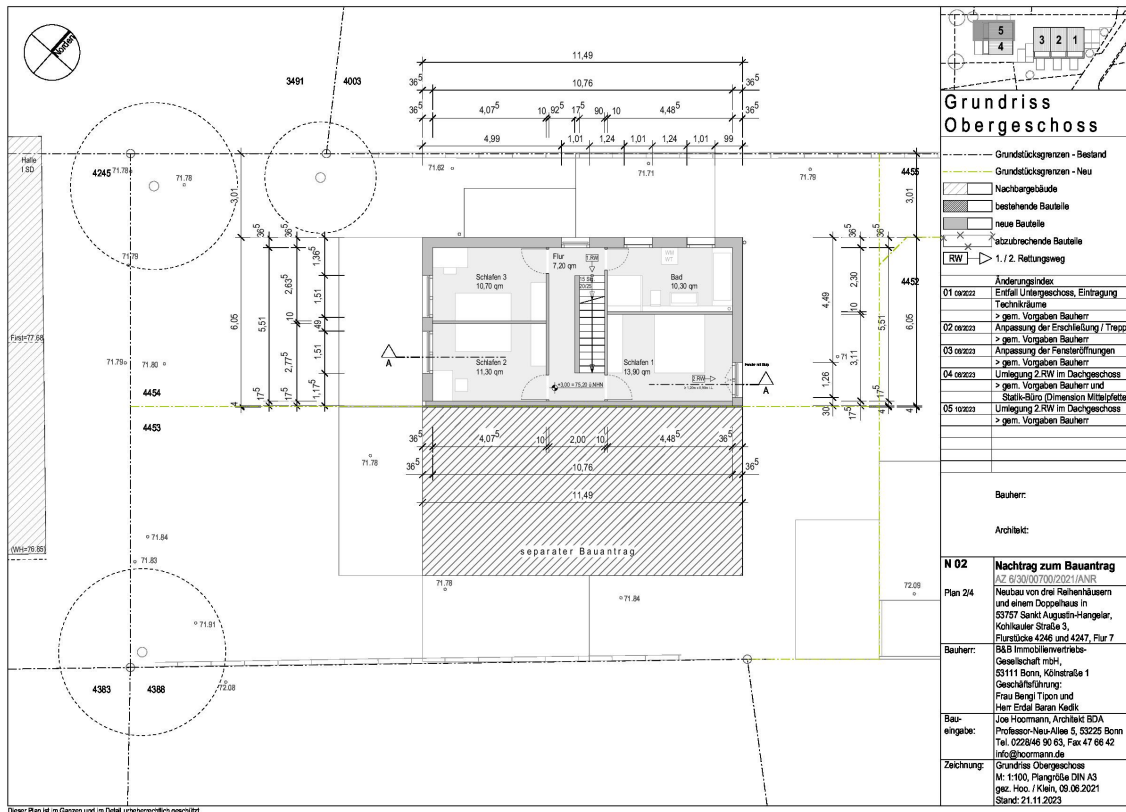
Exposé - Grundrisse



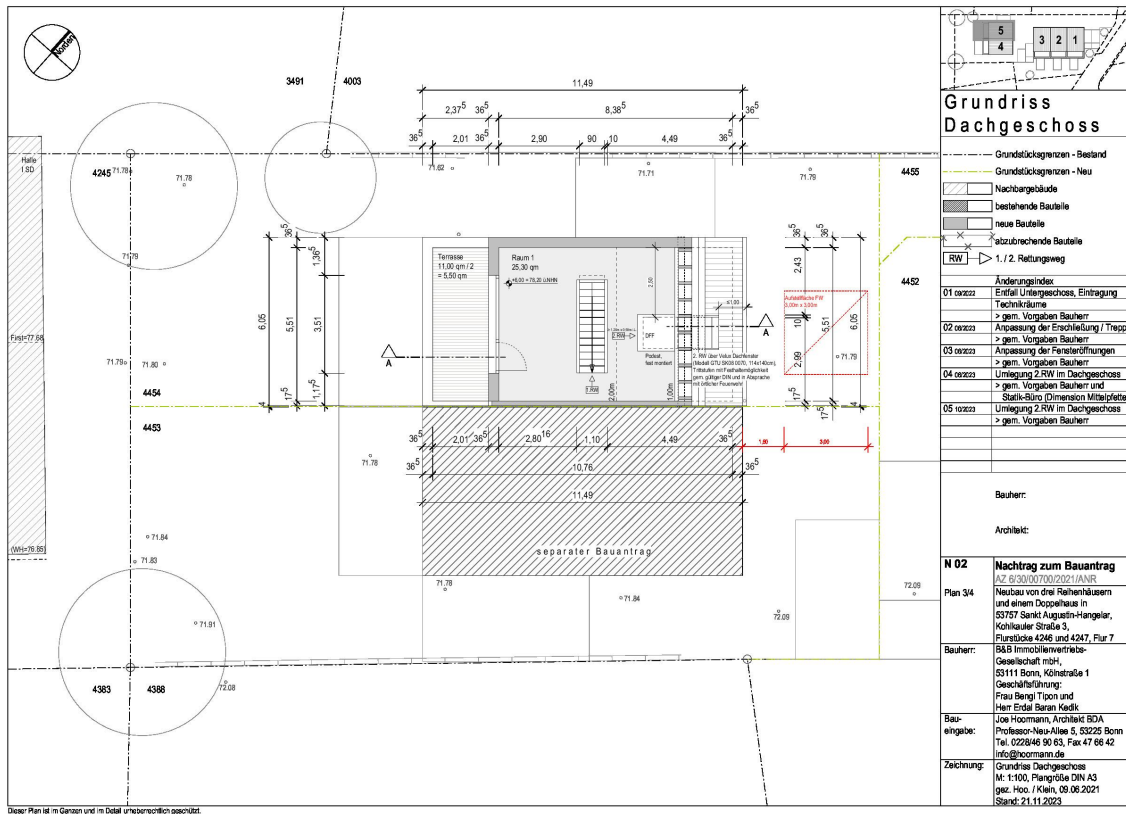
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

