

Exposé

Bungalow in Sankt Augustin

Split-Level-Bungalow in Sankt Augustin - 5 Gehminuten zum Huma-Einkaufszentrum und doch naturnah



Objekt-Nr. OM-312658

Bungalow

Verkauf: **447.000 €**

53757 Sankt Augustin
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	351,00 m ²	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	107,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	40,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mein Haus biete ich provisionsfrei im Bieterverfahren an. Der angegebene Kaufpreis ist der Einstiegspreis.

Es handelt sich um eine helle und moderne Doppelhaushälfte, die als eineinhalbgeschossiger Split-Level-Bungalow 1972 erbaut worden ist. Zuletzt renoviert wurde das Haus ab 2019.

Derzeit erwarten Sie hier fünf Zimmer, eine Arbeitsküche und zwei Bäder (einmal mit Wanne, einmal mit Dusche) sowie ein Teilkeller und eine an das Haus angebaute Garage mit vorgelagertem Stellplatz.

Die Wohnfläche beträgt laut Bauakte nach DIN 283 (ohne Terrassenanteil) 107,17 qm.

AUFTEILUNG.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie die zentrale Wohnebene: Eine kleine Eingangsdielen führt vorbei an der Arbeitsküche und in den Wohn-/Essbereich mit seiner bodentiefen Fensterfront und Zugang zum rückwärtigen Garten.

Von der Eingangsebene gehen zwei kurze Treppen ab (jeweils sieben Stufen). Eine Treppe führt halbgeschossig nach oben, die andere halbgeschossig nach unten (Soutterrain). Die Raumaufteilung der oberen und der unteren Ebene ist identisch: Es sind dort jeweils zwei Zimmer und ein Badezimmer.

RENOVIERUNG.

Im Wesentlichen sind folgende Renovierungsarbeiten ab Mitte 2019 erfolgt:

- Malermäßige Überarbeitung aller Wände und Decken
- Alle Böden
- Dachüberprüfung (inkl. neue Bitumenschweißbahn, soweit geboten)
- Elektro: einheitliches Lichtschalter-/Steckdosenprogramm im gesamten Haus, Leitungen z.T. verlegt, vorhandene Steckdosen z.T. versetzt, zusätzliche Steckdosen in allen Zimmern.
- Umstellung von Öl- auf Gasbrennwertheizung von Viessmann (inkl. Touchscreen und integrierter WLAN-Schnittstelle zur Internet-Einbindung). Die Heizung ist laut Hersteller hybrid-ready und zur Ergänzung mit einer thermischen Solaranlage geeignet
- Fußbodenheizung auf der Eingangsebene (Wohn-/Esszimmer nebst Diele, ohne Küche)
- Neue Fenster, soweit nicht schon vorher erneuert
- Neues Garagentor (elektrisches Sektionaltor).

Das Haus wird eigengenutzt und ist wohnfertig, aber es gibt auch noch einiges zu tun. Was ich als Nächstes in Angriff genommen hätte, wenn ich hier bliebe:

- Außendämmung nebst Lüftungsanlage
- Türen samt Zargen
- Außenbereich

ECKDATEN auf einen Blick.

- Doppelhaushälfte als Split-Level-Bungalow, eineinhalbgeschossig
- Baujahr 1972, massiv, zweischaliges Mauerwerk mit Luftschicht, verklinkert, Flachdach
- Grundstück: 315 qm (Eigenland).

- Wohnfläche nach DIN 283 (ohne Terrasse): 107 qm.
- 3 halbgeschossige Wohnebenen: Eine Eingangsebene und 2 weitere Ebenen (5 Zimmer, Küche, 2 Bäder).
- Wände glatt gespachtelt
- Böden Parkett und Feinsteinzeug
- Einheitliches Steckdosen-/Schalterprogramm, überdurchschnittliche Steckdosenanzahl
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung, gedämmte Außenrolläden
- Gas-Heizungsanlage (Wärme und Warmwasser)
- Fußbodenheizung auf der Eingangsebene (Wohn-/Esszimmer, Diele - ohne Küche)
- Teilkeller (ohne Außenzugang)
- Garage am Haus, ein vorgelagerter Stellplatz
- Aufstockung? Nachbarn haben ihre Häuser aufgestockt. Entsprechende Möglichkeiten bitte bei Bedarf unmittelbar mit dem örtlichen Bauamt klären.
- Internetgeschwindigkeit/Glasfaser. DSL bis 250 MBit/s ist aktuell verfügbar. Wem diese Bandbreite nicht reicht: Ein Glasfaser-Hausanschluss ist bei o2.de und bei telekom.de bestellbar (derzeit jeweils kostenlos bei Abschluss eines Zweijahresvertrags).
- Nach Vereinbarung frei.
- Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

Sonstiges

BESICHTIGUNGEN. Selbstverständlich möchte ich Kaufinteressenten gerne die Gelegenheit bieten, das Haus nach Terminabstimmung ausführlich zu besichtigen. **BITTE** beachten Sie in diesem Zusammenhang unbedingt, dass unangemeldete Besuche unerwünscht sind und ich Diskretion sehr schätze - auch z.B. bei eventuellen Außenbesichtigungen. Vielen Dank!

BIETERVERFAHREN. Das Haus biete ich provisionsfrei und im Bieterverfahren an. Gemeint ist hier, dass Kaufinteressenten mir nach der Hausbesichtigung ein schriftliches Kaufangebot (per Post oder E-Mail) nach Ihren eigenen Wertvorstellungen zukommen lassen können. Der in der Anzeige genannte Einstiegspreis und der letztliche Kaufpreis sind insofern nicht zwingend identisch. Eine Verpflichtung meinerseits, ein bestimmtes Kaufangebot anzunehmen, schließe ich aus; das gilt auch in Bezug auf das Höchstgebot.

SCHRIFTLICHES ANGEBOT, ANGEBOTSFRIST: Kaufangebote werden von mir berücksichtigt, wenn ich sie mit einem aussagekräftigen Bonitätsnachweis spätestens am 15. Oktober 2024 (Dienstag) in meinem Hausbriefkasten oder per E-Mail erhalten habe; die entsprechende E-Mail-Adresse erhalten Kaufinteressenten auf Wunsch nach erfolgter Besichtigung.

MAKLER bitte ich zu beachten, dass das Haus **PROVISIONSFREI** verkauft wird.

Lage

Das Haus befindet sich in Sankt Augustin, in der sog. Blumensiedlung. Die Lage vereint zwei scheinbare Gegensätze: Naturnähe und Zentrumsnähe zugleich.

Zu Fuß erreichen Sie schnell ausgedehnte Natur- und Erholungsflächen (z.B. an der Sieg oder hinter der Fachhochschule) von denen aus man z.B. nach Bonn spazieren, joggen, radeln oder

inlinern kann. Mindestens ebenso schnell erreicht man vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, die Fachhochschule Bonn-Rhein-Sieg und (andere) Schulen.

Beispielhafte Entfernungen (Zeitangaben laut Google Maps):

- Einkaufszentrum Huma Shoppingwelt (demnächst inkl. Outlet): 5 Gehminuten
- Einkaufszeile Südarkaden: 3 Gehminuten
- Fachhochschule Bonn-Rhein-Sieg: 8 Gehminuten
- Spielplätze: diverse in direkter Umgebung, z.B. 180 Meter und 350 Meter entfernt
- Fitnesszenter: 7 Gehminuten
- Freibad: 7 Fahrradminuten oder 28 Gehminuten.
- Billardcenter: 8 Fahrradminuten
- Golfclub: Es gibt mehrere in der Umgebung. Einen erreichen Sie in 16 Fahrradminuten
- Segelfliegerclub: 9 Fahrradminuten.
- Kino (Cineplex in Siegburg): 8 Fahrradminuten.
- Zentraler S-Bahn- und Busbahnhof ("Sankt Augustin Zentrum"): 10 Gehminuten (700 Meter)
- ICE-Bahnhof Siegburg/Bonn (in Siegburg): 6 PKW-Minuten
- Flughafen Köln/Bonn (CGN): 16 PKW-Minuten

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	216,75 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



WZ Blickrichtung Eingang

Exposé - Galerie



WZ Blickrichtung Garten



Garten

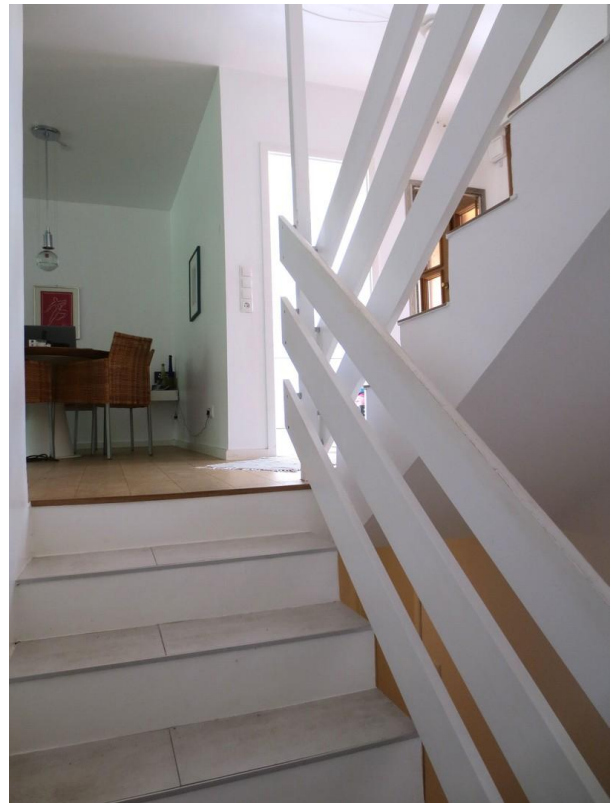
Exposé - Galerie



Küche



Treppe EG nach oben



Treppe untere Ebene zum EG

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 4

Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2

Exposé - Galerie



Gasbrennwertheizung



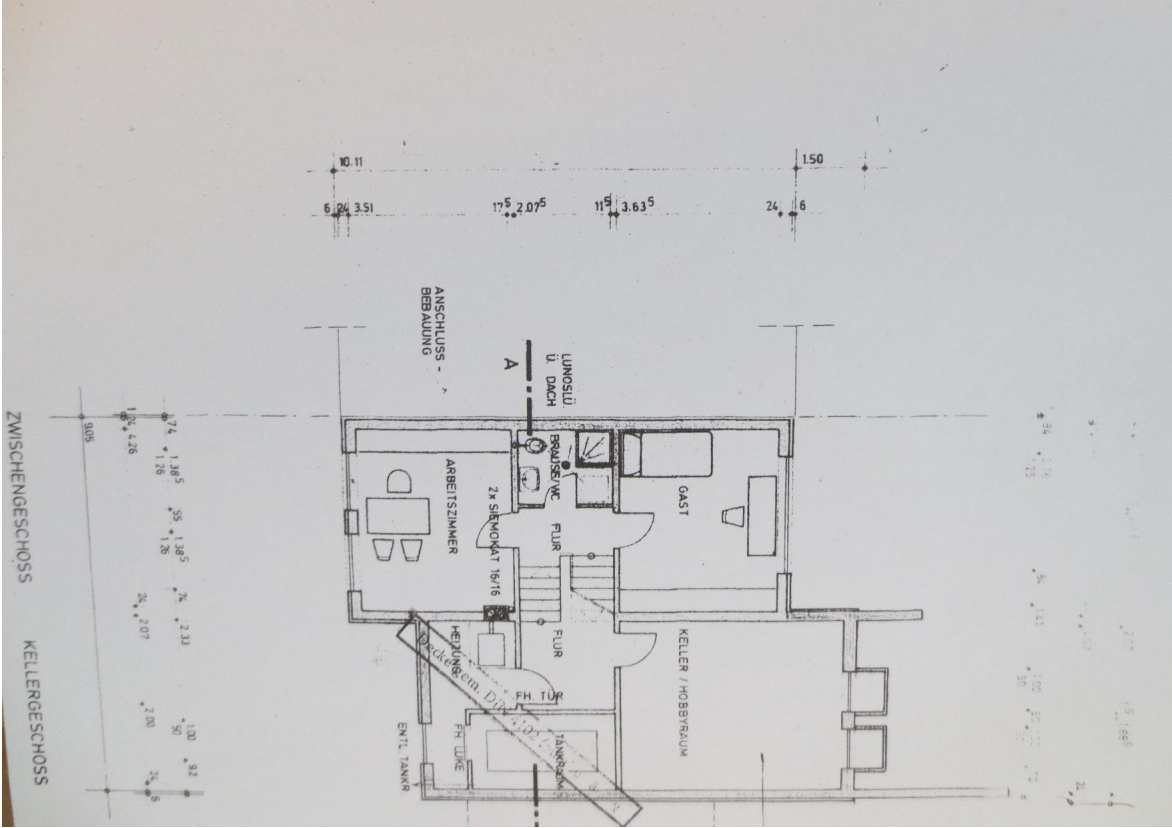
Fußbodenheizung

Exposé - Galerie



Elektro

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

