

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bonn, Bad Godesberg

### Freistehendes Einfamilienhaus in Bad Godesberg/ Schweinheim mit Blick auf den Petersberg



Objekt-Nr. **OM-315017**

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.195.000 €**

Ansprechpartner:  
Isabel Kiebel

53177 Bonn, Bad Godesberg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	965,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	270,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	53,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

Das lichtdurchflutete Einfamilienhaus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet großzügige 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Ausrichtung nach Süd-West bedeutet Sonne und Licht den ganzen Tag lang.

Der Eingang liegt zwei Stufen über dem Straßenniveau und führt in ein geräumiges Entree. Von dort aus gelangt man zum Wohn- und Esszimmer mit Panoramafenster, zur Terrasse, mit herrlichem Blick auf den Garten und das Siebengebirge. Die Küche neben dem Essbereich bietet eine direkt angeschlossene Vorratskammer.

Von der Diele links abgehend ist das Gäste WC. Das Arbeitszimmer mit Blick zum Vorgarten, ist aus dem Eingangsbereich einsehbar. Durch eine Tür getrennt schließt sich ein modernisiertes, barrierefreies Duschbad (2023) und ein Schlafzimmer mit großem Fenster zum Garten an.

Von der Eingangsdielen gelangt man über eine Steintreppe aus Travertin in den Wohnbereich auf Gartenebene. Hier bieten drei Räume jeweils mit Blick in den großen Garten genügend Platz. Der rechts gelegene Raum (Kaminzimmer) bietet einen Zugang zum Garten, einen offenen Kamin und ein direkt angeschlossenes, ebenfalls modernisiertes Duschbad (2023).

Die weiteren Zimmer sind über einen Flur erreichbar. Hier befindet sich zudem ein Wannenbad und ein Raum, der zu einer Küche umgestaltet werden könnte. Dieser Bereich hat eine eigene Eingangstür und ist über eine Außentreppe von der Straße erreichbar. Auf der anderen Seite des Flures sind der Hauswirtschaftsraum, der Heizungsraum und ein zweiter, kleiner Vorratsraum.

Links neben dem Haus befindet sich ein Stellplatz mit anschließender Garage. Hinter der Garage ist ein weiterer Stellplatz. Unter der Garage befindet sich ein Weinkeller bzw. Abstellraum für Gartengeräte.

### Flexible Nutzung

Im jetzigen Bestand wird das Haus als eine Einheit genutzt. Durch den separaten Nebeneingang bietet das Haus jedoch auch die Möglichkeit einer Einliegerwohnung (68m<sup>2</sup>) oder einer Teilung der zwei Geschosse, je nach Bedarf und Lebenssituation.

Die Immobilie wird über eine Fußbodenheizung und Heizkörper beheizt. Durch die sehr großen Heizflächen ist ein späterer Einbau einer energieeffizienten Wärmepumpe problemlos möglich. Darüber hinaus bietet das Haus eine große Dachfläche für eine Photovoltaik-Anlage an.

Größtenteils ist der Bodenbelag aus Stein (Travertin) oder Parkett.

## Ausstattung

Fußbodenheizung & Heizkörper

Parkett, Steinfußboden, Teppich

Rollläden, elektrisch

Modernisierungen:

Zwei neue Bäder 2023

Komplette Kanalsanierung nach dem Inlinerverfahren 2020

teilweise wertige Holzfenster BJ 2013

Ölheizung BJ 2013 mit 10.000 l Tank

### **Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

Diese besondere Immobilie liegt in einer ruhigen Straße, die sowohl stadt- als auch naturnah gelegen ist. Das weitläufige Waldgebiet Kottenforst ist in wenigen Minuten erreichbar und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Hinzu kommt eine schnelle Erreichbarkeit aller Bad Godesberger Schulen und die guten Einkaufsmöglichkeiten im nahen Bad Godesberger Stadtkern. Der Stadtteil Schweinheim ist eine beliebte Villengegend in Bonn Bad Godesberg. Die Wohnlage ist gewachsen und vorwiegend von individuellen, freistehenden Häusern auf großen Grundstücken geprägt. Die Innenstadt Bad Godesbergs ist in wenigen Auto-Minuten erreichbar. Eine Anbindung an den ÖPNV ist fußläufig erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	175,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gartenansicht



# Exposé - Galerie



Garage mit Seiteneingang vom H



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Aussicht Godesburg/Petersberg



# Exposé - Galerie



Aussicht zum Petersberg



Garten



# Exposé - Galerie



Seerosenteich



Nebeneingang, Einliegerwohnung



Terrasse



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer / Essbereich



# Exposé - Galerie



Essbereich, Zugang Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Gäste-WC im Eingangsbereich



Arbeitszimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Treppe Souterrain



2.Schlafzimmer Souterrain



# Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer Einliegerwohn



3. Bad Souterrain



Flur Souterrain, Einlieger

# Exposé - Galerie



3.Schlafzimmer, Souterrain



2.Bad Souterrain



# Exposé - Galerie

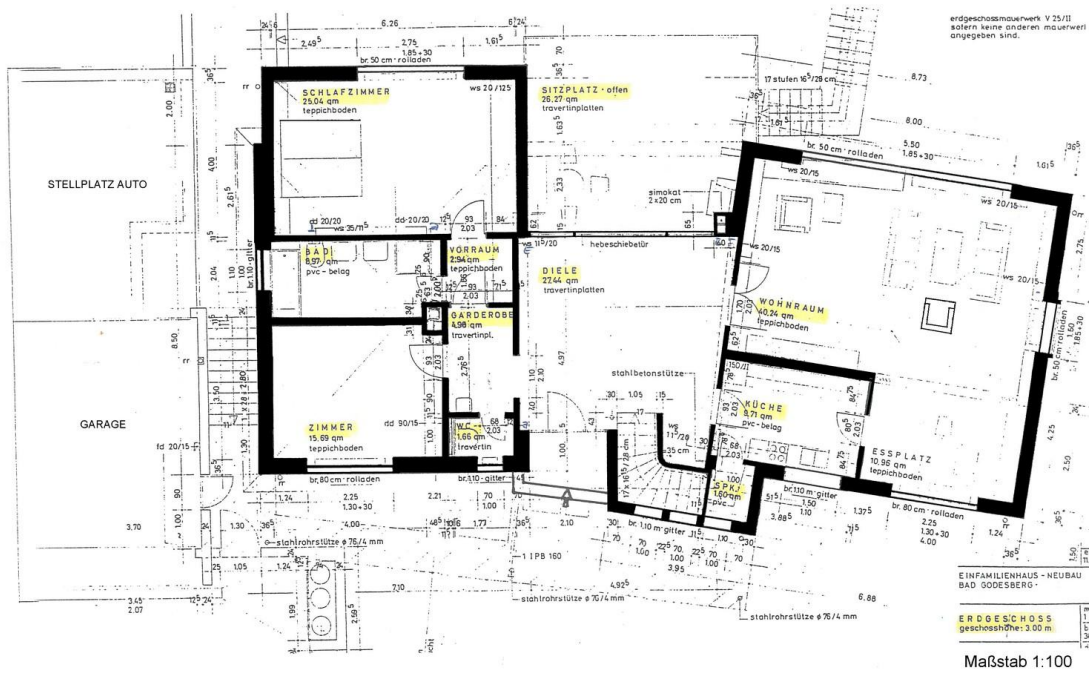


Wirtschaftsraum / Waschküche

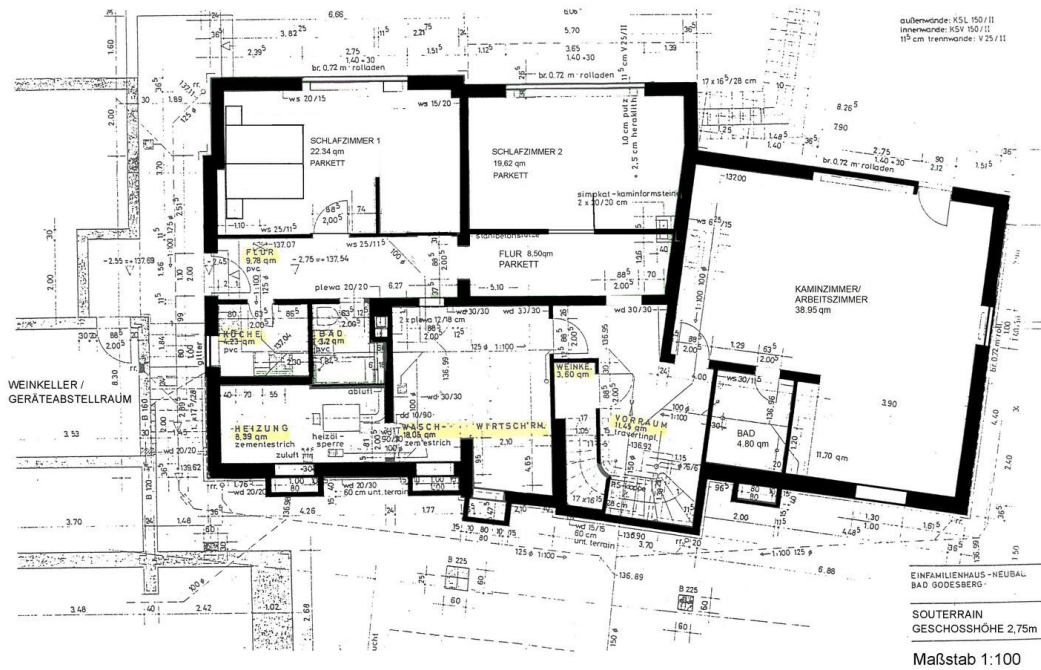


Heizungsraum

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss Souterrain