

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bonn

### Grosses Landhaus in Bonn-Hoholz



Objekt-Nr. **OM-318091**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **895.000 €**

Ansprechpartner:  
Sarah Lloyd

Birlinghovener Straße 12a  
53229 Bonn  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	676,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	232,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	177,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das freundliche, anderthalb stöckige Haus bietet nicht nur sechs lichtdurchflutete Zimmer mit grossen Fenstern, sondern mit zwei Badezimmern sowie drei separaten Gäste-WCs und einem Indoorpool im Keller auch viel Platz für Wellness und Entspannung. Die 2 Hauptbadezimmer (1. OG) wurden kürzlich (2009 und 2023) renoviert und modernisiert. Die restlichen Badezimmer wurden 2024 mit neuen Waschbecken und WCs ausgestattet. Ebenso wurde im 1. OG 2023 neuer Holzboden verlegt und die Elektrik modernisiert. Das Haus ist rundherum mit modernen Kameras (Netatmo) und Fenstersensoren (Homematic) ausgestattet. Eine Türklingel mit Kamera (Netatmo) gibt zusätzliche Sicherheit. Die Haustür ist mit einem smarten Türschloss (Nuki) ausgestattet. Teilweise wurden smarte Lichtschalter verbaut. Die Räume sind mit smarten Rauchmeldern (Google Nest) ausgestattet, die miteinander kommunizieren und über eine App gesteuert werden. Im Erdgeschoss befindet sich ein grosser Wohnbereich aufgeteilt auf zwei Bereiche mit Kamin, ein Gästebad, Esszimmer und Küche. Die Küche (IKEA) beinhaltet einen grossen Doppeltür-Kühlschrank (Samsung) mit Sprudelwasserfunktion und Eis. Ebenso sind ein Induktionskochfeld (AEG) und ein Doppelofen (Samsung) im Preis enthalten.

Für Platz zum Gärtnern, Spielen oder zum Barbecue mit Freunden: Auf den 687 Quadratmetern des dazugehörigen Grundstücks können Sie entspannen. Die Blumenbeete und Hochbeete werden durch ein Gardena Smart Tröpfchenbewässerungssystem wetterbedingt bewässert, sodass Sie auch im Sommer beruhigt in den Urlaub fahren können.

Hinter dem Haus befindet sich ein Feld, das nicht als Bauland ausgewiesen ist. Ein aktueller Bedarfsausweis ist erstellt. Im geräumigen Keller mit ca. 177 Quadratmeter stehen Ihnen mehrere Kellerräume zur Verfügung. Ebenfalls befindet sich im Keller ein Schwimmbad, das durch die Restwärme eines BKH gewärmt werden kann.

Praktischerweise gehört auch eine Garage mit Werkstatt zu der Immobilie. Der Kaufpreis beträgt 895.000 €. Da der Kauf privat erfolgt, sparen Sie sich die Maklerprovision. Der Bezugstermin kann individuell abgesprochen werden.

## Ausstattung

Garage und 2 Stellplätze

inkl. Einbauküche (IKEA) und Elektrogeräte (SAMSUNG French Door Kühlschrank; AEG Induktion Kochfeld, SAMSUNG Ofen)

grosser Keller (ca. 177m<sup>2</sup>) (auch zugänglich vom Garten)

Fußbodenheizung in allen Räumen (auch im Keller)

(teilw. automatische) Rollläden

Sicherheitskameras im Aussenbereich und Fenstersensoren

Smarte Türklingel

Modernisierte Steckdosen (Berker) und teilw. smarte Lichtschalter

Hochwertige Marmorfliesen im Erdgeschoss u. Keller

Neue Fußböden im 1. OG

Modernisierte Bäder

Blockkraftheizwerk Senertec Dachs (Baujahr 2009)

Innenpool im Keller (Beheizt durch Restwärme BKH)

Grosser Garten mit Terrasse und Teich mit Wasserfall

Hochbeete und Apfelbäume mit automatische Bewässerung (Gardena)

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

Das Objekt befindet sich in beliebter Wohnlage in Bonn-Beuel im Stadtteil Hoholz. Die Buslinien N4, 516, 537, 608, 609 und 636 verkehren in direkter Nähe. In unmittelbarer Umgebung finden Sie einen Bioladen. Die Grundschule Om Berg und zwei Kindergärten liegen direkt in Hoholz.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

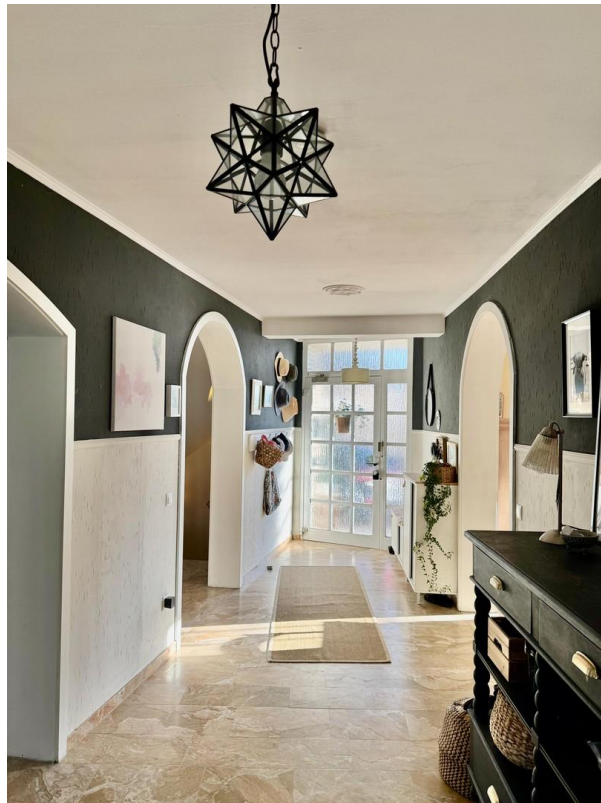
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	169,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Kaminzimmer



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Eltern

# Exposé - Galerie



Ankleide

# Exposé - Galerie



Eltern Bad



Büro

# Exposé - Galerie



Kind 1



# Exposé - Galerie



Kind 2

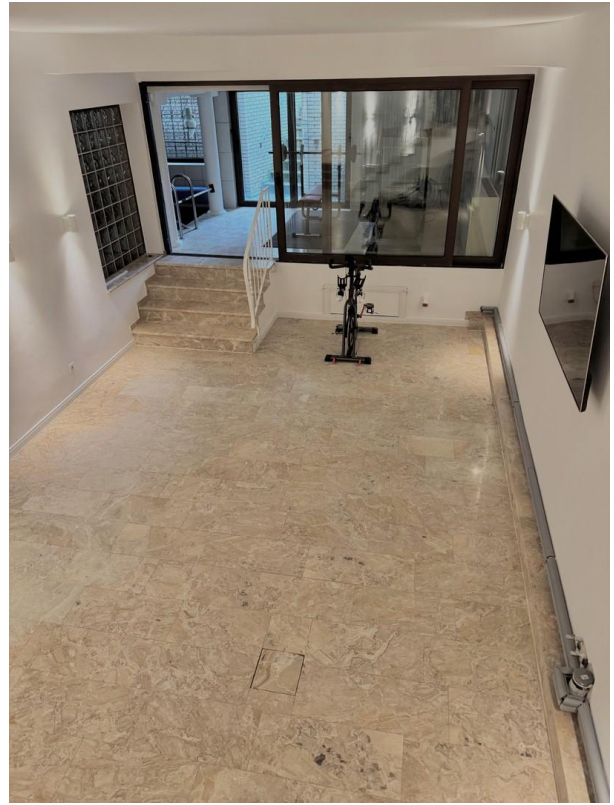


# Exposé - Galerie



Kinder Bad

# Exposé - Galerie



Keller

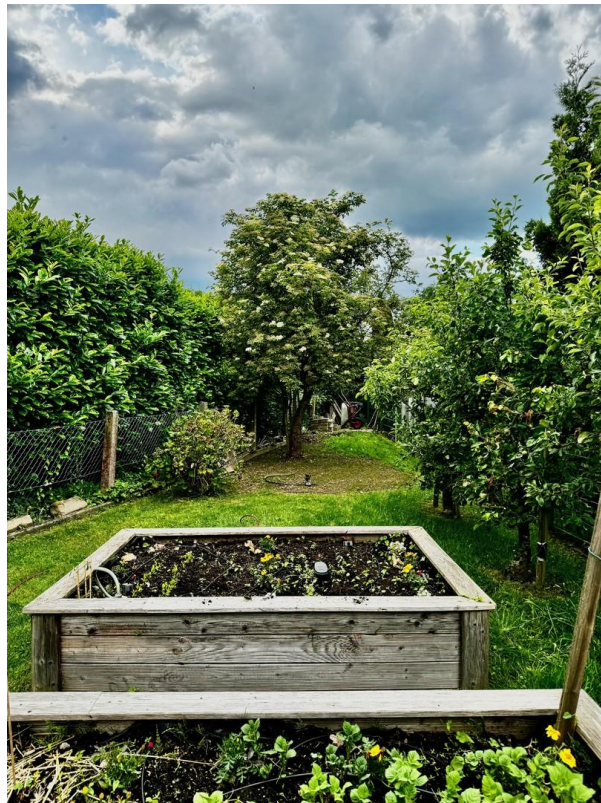
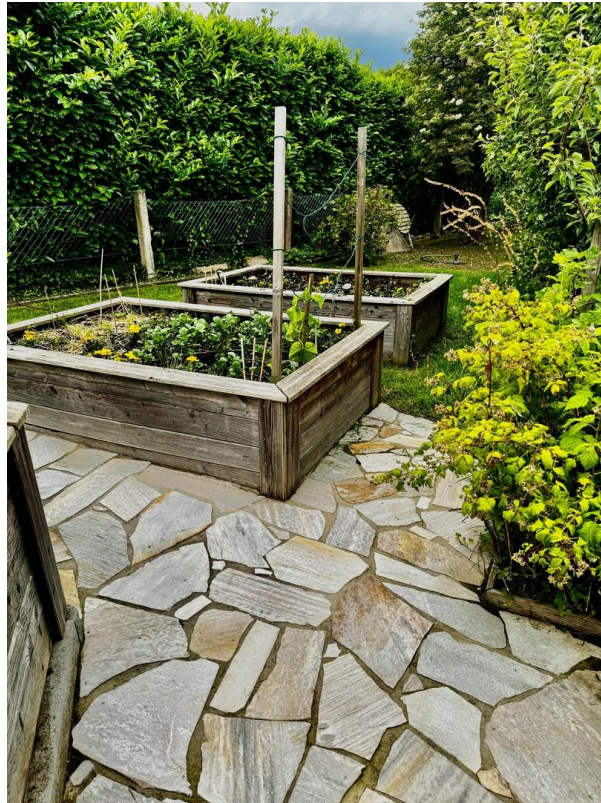




# Exposé - Galerie



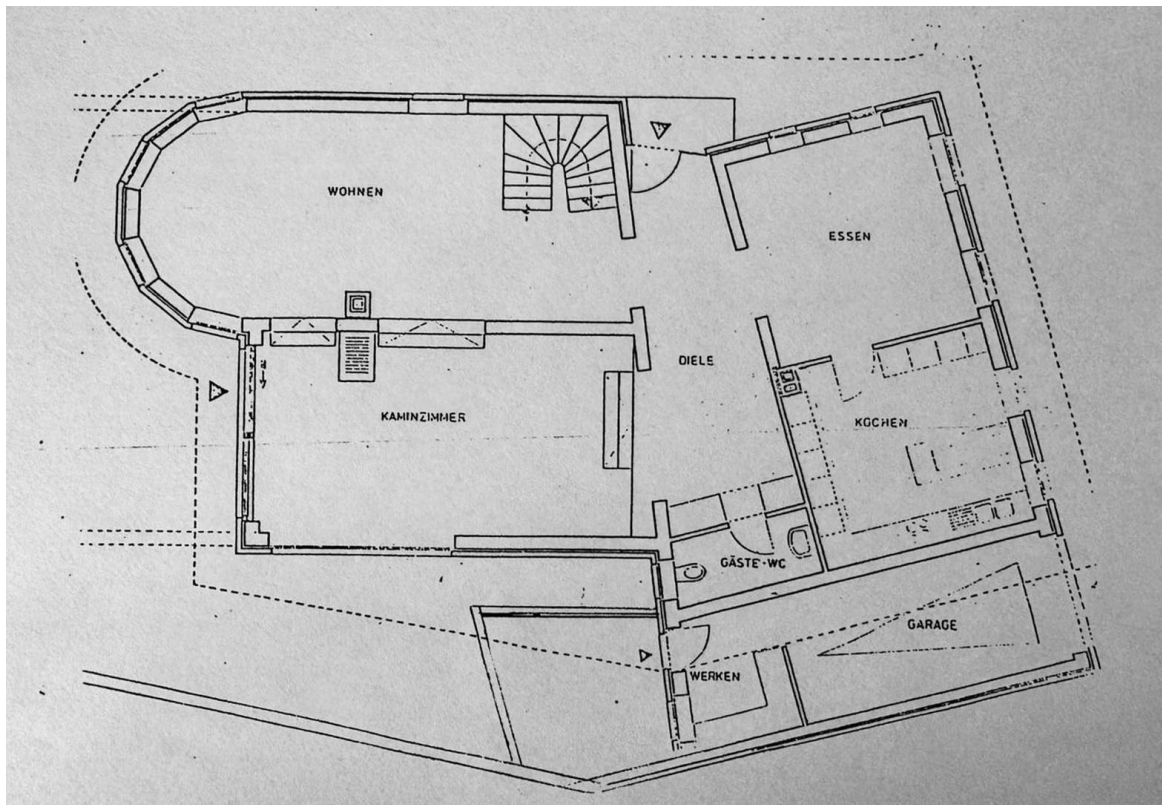
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

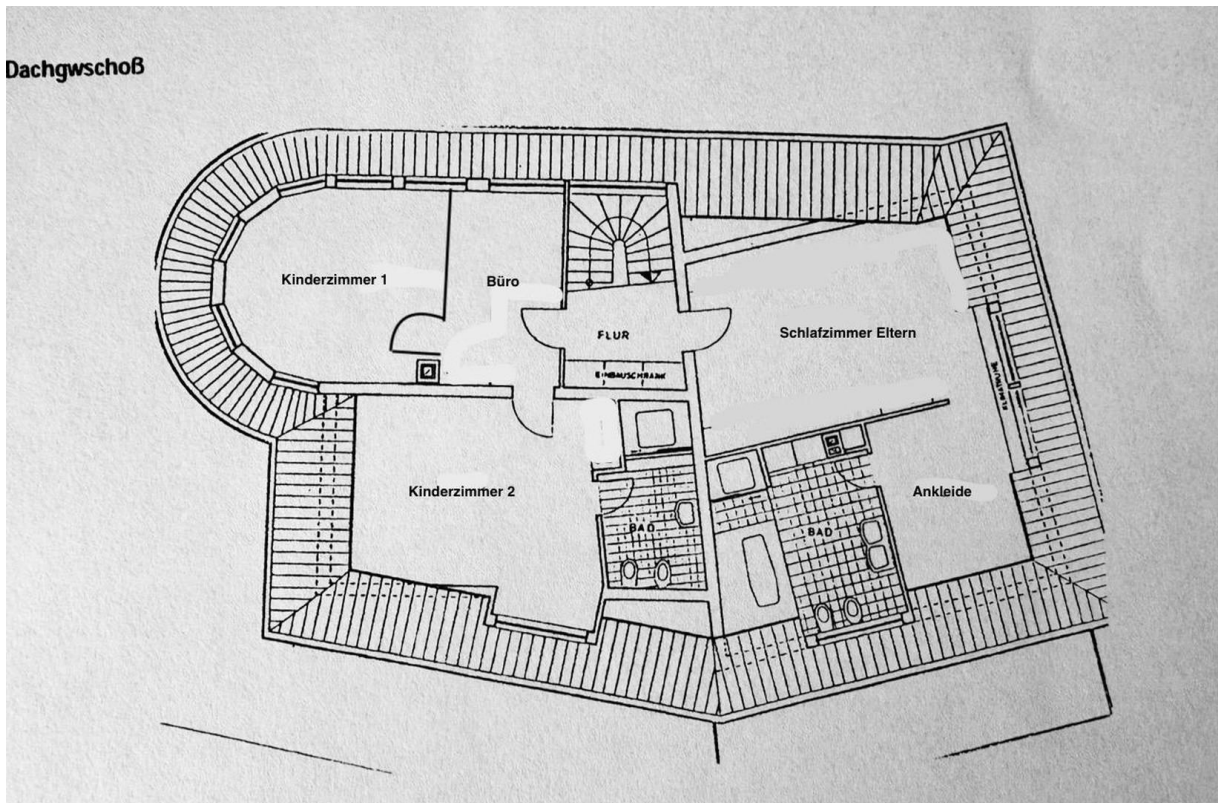


# Exposé - Grundrisse



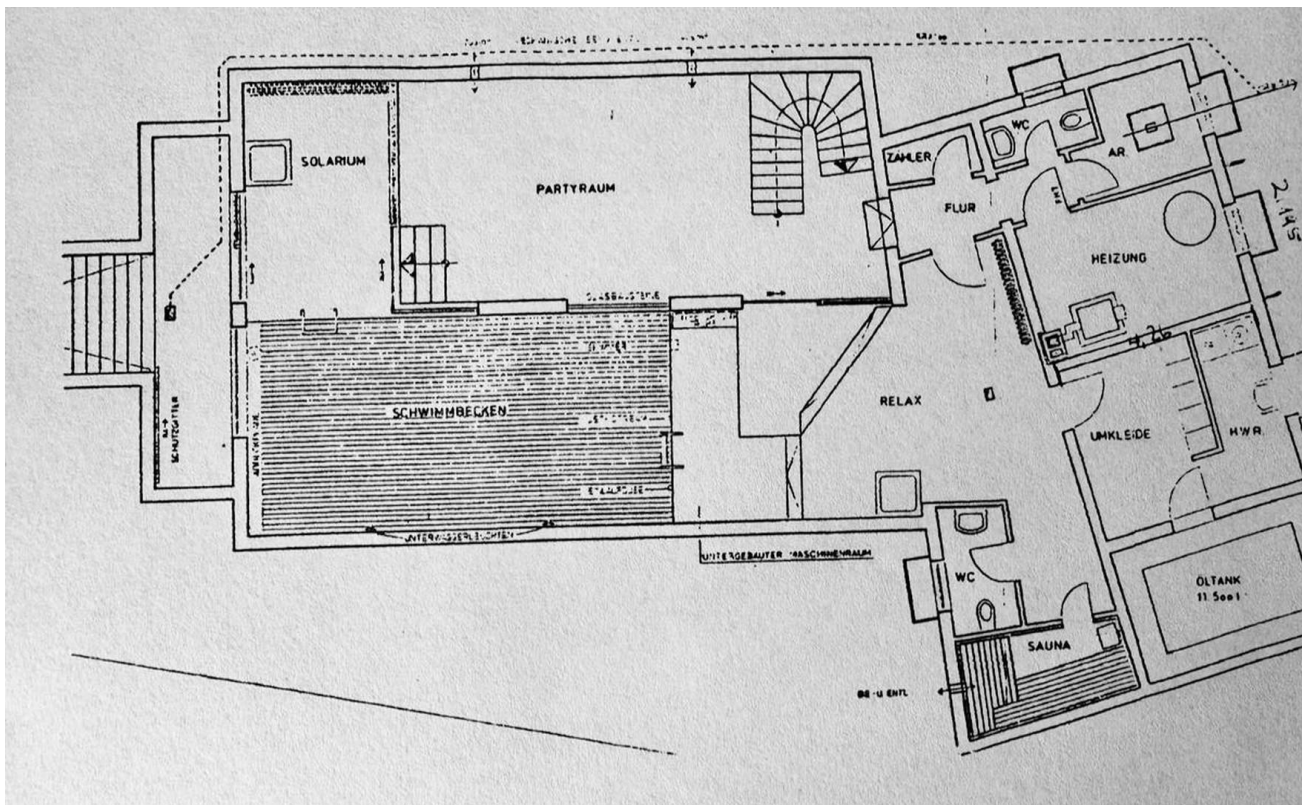
EG

## Dachgeschoss



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Keller