



EXPOSÉ

EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG - FLEXIBLES WOHNKONZEPT FÜR FAMILIEN



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 53604 Bad Honnef / Aegidienberg

Baujahr: 1972

Zimmerzahl: 7

Wohnfläche (ca.): 212 m²

Nutzfläche (ca.): 30 m²

Grundstücksfläche (ca.): 715 m²

Anzahl Etagen: 2

Balkon: ja

Kaufpreis
€ 465.000,-

> Einfamilienhaus

> Bad Honnef / Aegidienberg

> 7 Zimmer

> 212 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 193



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	53604 Bad Honnef / Aegidienberg
Baujahr	1972
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	212 m ²
Nutzfläche (ca.)	30 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	715 m ²
Kaufpreis	465.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	168,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-03-23
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1972
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	nein
Einliegerwohnung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses attraktive Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Bad Honnef-Aegidienberg bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - ideal als

klassisches Einfamilienhaus, für Mehrgenerationenwohnen oder zur Nutzung als Zweifamilienhaus. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, großzügige Flächen und ein gepflegtes Erscheinungsbild.

Auf einem ca. 715 m² großen Grundstück erstreckt sich das Haus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 212 m², aufgeteilt in eine Hauptwohnung mit ca. 115 m² sowie eine Einliegerwohnung mit ca. 97 m². Insgesamt stehen Ihnen 7 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer, zur Verfügung.

Die Hauptwohnung beeindruckt durch einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen und direktem Zugang zum Balkon, der einen schönen Blick ins Grüne bietet. Die angrenzende Terrasse erweitert den Wohnraum nach außen und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Die Raumaufteilung ist funktional und familienfreundlich gestaltet, ergänzt durch eine separate Küche sowie ein Tageslichtbad.

Die Einliegerwohnung ist derzeit vermietet und stellt eine attraktive Möglichkeit zur Erzielung von Mieteinnahmen dar. Sie verfügt über einen eigenen Wohnbereich, ein Schlafzimmer sowie eine separate Küche. Aus Diskretionsgründen wird auf die Veröffentlichung von Innenbildern der Einliegerwohnung in den Immobilienportalen verzichtet. Die vorhandene Struktur ermöglicht dennoch problemlos eine Nutzung als zwei vollständig getrennte Wohneinheiten.

Im Untergeschoss stehen zusätzliche Nutzflächen, Abstellräume sowie der Heizungsbereich zur Verfügung. Eine Garage sowie weitere Außenflächen bieten ausreichend Stellmöglichkeiten.

Die Innenausstattung zeigt sich gepflegt und solide, mit hellen Räumen, großen Fensterflächen und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Balkon und Terrasse schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich.

Diese Immobilie in Bad Honnef-Aegidienberg bietet eine seltene Kombination aus Platz, Flexibilität und Entwicklungspotenzial.

Ausstattung:

Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Bad Honnef-Aegidienberg überzeugt durch eine solide Bauqualität, durchdachte technische Ausstattung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie wurde im Jahr 1972 in Massivbauweise mit ca. 30 cm starken Außenwänden errichtet und bietet eine langlebige sowie wertbeständige Substanz. Ergänzend wurde eine Außenwanddämmung angebracht, deren Ausführungszeitpunkt nicht bekannt ist. Die Dämmung der obersten zugänglichen Geschossdecke gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde bereits umgesetzt.

Im Jahr 2004 erfolgte der Austausch der Fenster durch zweifach isolierverglaste Kunststofffenster, die eine solide Wärme- und

> Einfamilienhaus

> Bad Honnef / Aegidienberg

> 7 Zimmer

> 212 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 193



Schalldämmung gewährleisten. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Ölheizung aus dem Jahr 2018 mit Brennwerttechnik, die effizient arbeitet und zuverlässig Wärme liefert. Der dazugehörige Heizöltank mit einem Gesamtvolumen von ca. 5.500 Litern besteht aus fünf miteinander verbundenen Einzeltanks à 1.100 Liter.

Die Immobilie verfügt über eine gepflegte Innenausstattung mit funktionalen und langlebigen Materialien. Als Bodenbeläge wurden Parkett, Fliesen sowie robustes Steinzeug verwendet - eine gelungene Kombination aus Wohnlichkeit und Pflegeleichtigkeit. Die vorhandenen Küchenbereiche sowie die sanitären Einrichtungen sind zweckmäßig ausgestattet und bieten eine solide Grundlage für individuelles Wohnen.

Die Einliegerwohnung ist derzeit vermietet und ermöglicht eine zusätzliche Einnahmequelle. Aus Diskretionsgründen wird auf die Veröffentlichung von Innenaufnahmen verzichtet.

Abgerundet wird das Angebot durch eine massiv errichtete Garage aus dem Baujahr des Hauses mit angebautem Schuppen, einen großzügigen Balkon sowie eine große Terrasse, die den Wohnkomfort im Außenbereich deutlich erweitern.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in Bad Honnef-Aegidienberg, einem gefragten Stadtteil mit idealer Kombination aus naturnahem Wohnen und ausgezeichneter Infrastruktur. Besonders hervorzuheben ist die verkehrsgünstige Lage: Die Autobahn A3 (Anschlussstelle Bad Honnef/Linz) ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Köln, Bonn und Frankfurt. Ergänzend sorgt die nahegelegene Bundesstraße B42 für eine optimale Anbindung entlang des Rheins in Richtung Bonn, Königswinter und Koblenz.

Ein großer Vorteil dieses Standortes ist die sehr gute Nahversorgung. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter Edeka, Aldi, Lidl, dm-Drogeriemarkt, Norma sowie MoBau. Ergänzt wird das Angebot durch diverse Einzelhandelsgeschäfte, Bäckereien, Dienstleister und Restaurants, sodass alle Besorgungen schnell und bequem erledigt werden können.

Auch für Familien bietet Aegidienberg eine attraktive Infrastruktur: Vor Ort stehen Kindertagesstätten (Kindergärten) sowie eine Grundschule zur Verfügung. Weiterführende Schulen, zahlreiche Ärzte, Apotheken sowie ein Krankenhaus befinden sich im nahegelegenen Stadtzentrum von Bad Honnef, das in ca. 10 bis 15 Fahrminuten erreichbar ist.

Die Umgebung überzeugt zudem durch ein vielfältiges Freizeit- und Erholungsangebot. Nahegelegene Wälder und Wanderwege laden zu ausgedehnten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Ergänzt wird dies durch einen Sportplatz sowie eine Tennisanlage in der Umgebung, die ideale Bedingungen für aktive Freizeitgestaltung bieten.

Die Kombination aus hervorragender Verkehrsanbindung, umfassender Nahversorgung und hohem Freizeitwert macht Bad Honnef-Aegidienberg zu einem besonders attraktiven Wohnstandort für Familien, Pendler und Naturliebhaber.

Sonstiges:

Die ausgewiesenen Flächen spiegeln den heutigen, tatsächlichen Gebäudebestand wider. Historisch bedingt können in Einzelfällen Abweichungen zu den ursprünglichen Bauunterlagen bestehen. Der aktuelle Zustand ist den zuständigen Behörden bekannt.

Für weiterführende Informationen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir haben die Inhalte dieses Exposé mit größter Sorgfalt zusammengestellt und geprüft, übernehmen jedoch keine Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Rechtsverbindlich sind ausschließlich die Inhalte des notariellen Kaufvertrags.

Grundrissgrafiken und Visualisierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Maßstabsgenauigkeit wird nicht garantiert; tatsächliche Gegebenheiten können abweichen. Bitte beachten Sie, dass bestimmte auf Fotos abgebildete Einrichtungsgegenstände oder Dekorationen nicht Bestandteil des Verkaufsangebots sind. Die Bilder in diesem Exposé dienen teilweise der Inspiration und stellen kein verbindliches Angebot dar.

Zwischenverkauf sowie Änderungen des Kaufpreises bleiben ausdrücklich vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte umgehend mit. Die unbefugte Weitergabe dieses Exposé an Dritte ohne unsere vorherige Zustimmung kann zu Courtage- oder Schadensersatzansprüchen führen.

Besichtigungen sind nur nach vorheriger Terminabsprache möglich und erfolgen ausschließlich über den benannten Ansprechpartner. Es gelten darüber hinaus die beigefügten allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Rechtsbeziehung zwischen Ihnen und unserem Unternehmen.

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bad Honnef / Aegidienberg
- > 7 Zimmer

- > 212 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 193



Ansicht Garten und Terrasse



Ansicht



Straßenansicht



Gäste-WC

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bad Honnef / Aegidienberg
- > 7 Zimmer

- > 212 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 193



Gäste-WC



Wohnen/Essen



Wohnen/Essen



Wohnen/Essen

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bad Honnef / Aegidienberg
- > 7 Zimmer

- > 212 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 193



Wohnen/Essen



Diele



Kochen



Bad

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bad Honnef / Aegidienberg
- > 7 Zimmer

- > 212 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 193



Bad



Zimmer III



Balkon



Zimmer III

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bad Honnef / Aegidienberg
- > 7 Zimmer

- > 212 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 193



Zimmer II



Zimmer I



Zimmer I



Zimmer I

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bad Honnef / Aegidienberg
- > 7 Zimmer

- > 212 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 193



Diele



Garten



Ansicht und Terrasse



Garten

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Bad Honnef / Aegidienberg

> 7 Zimmer

> 212 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 193



Ansicht

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bad Honnef / Aegidienberg
- > 7 Zimmer

- > 212 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 193



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bad Honnef / Aegidienberg
- > 7 Zimmer

- > 212 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 193



