

Wohnen in bester Tallage – großzügiges EFH mit Einliegerwohnung & Wintergarten



53604 Bad Honnef

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 205,00 m²

GÖTZKY  **IMMOBILIEN**

Ihr Ansprechpartner:

Götzky Immobilien

Frau Ruth Götzky

E-Mail: goetzky-immobilien@t-online.de

Tel: +49 2224 9897800

Mobil: +49 1511 1511745

Web: <http://www.goetzkyimmobilien.de>

Grundstücksfläche ca.:	253,00 m ²
Nutzfläche ca.:	50,00 m ²
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	7
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1995
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2018
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	69,60 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	B
Baujahr laut Energieausweis:	1995
Bezugsfrei ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Wohnen in bester Tallage – großzügiges EFH mit Einliegerwohnung & Wintergarten



Objektbeschreibung:

OBJEKTBESCHREIBUNG

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung befindet sich in einer der beliebtesten Tallagen von Bad Honnef. Die ruhige Wohnstraße ist geprägt von reinem Anliegerverkehr und einer gehobenen Nachbarbebauung.

Auf rund 205 m² Wohnfläche verteilt sich das Haus auf drei Ebenen und bietet mit insgesamt acht Zimmern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für größere Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Der großzügige Wohnbereich mit angrenzendem Wintergarten bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Die separate Einliegerwohnung eröffnet zusätzliche Flexibilität – sei es zur Vermietung, für erwachsene Kinder oder als eigenständiger Arbeitsbereich.

Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die letzte Modernisierung erfolgte 2018. Ein Keller sowie ein Spitzboden bieten zusätzliche Nutzfläche. Eine Garage ergänzt das Angebot.

Die Innenstadt von Bad Honnef mit Ärzten, Banken, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten sowie sämtliche Schulformen und Kindergärten sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Ausstattung:

Solaranlage
Fußbodenheizung
Gas-Zentralheizung
Wintergarten (beschattbar)
Markise
Zwei Einbauküchen
Einbauschränke
Isolierverglasung
Elektrische Rollläden
Abschließbare Fenstergriffe
Garage
Keller
Einliegerwohnung mit separatem Zugang

Energieausweis: Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch: 69,60 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse: B

Lage:

Das Objekt befindet sich in begehrter Tallage von Bad Honnef. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und einer gewachsenen Wohnstruktur.

Die Innenstadt ist fußläufig erreichbar. Schulen, Kindergärten

sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung Richtung Bonn und Köln ist sehr gut, sowohl mit dem PKW als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Nähe zum Rhein sowie zum Siebengebirge bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Sonstiges:

HINWEISE

Dieses Exposé stellt lediglich einen Auszug aus unserem aktuellen Immobilienportfolio dar. Weitere attraktive Angebote finden Sie jederzeit auf unserer Homepage unter

www.goetzky-immobilien.de.

Alle in diesem Exposé enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisinformationen beruhen ausschließlich auf Informationen des Eigentümers oder Dritter. Für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität übernimmt Götzky Immobilien keine Gewähr. Irrtümer sowie Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Ein Maklervertrag mit Götzky Immobilien kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklerleistungen zustande.

Wenn Sie selbst eine Immobilie veräußern möchten, stehen wir Ihnen gern für eine persönliche und kompetente Beratung zur Verfügung.

Wohnen in bester Tallage – großzügiges EFH mit Einliegerwohnung & Wintergarten



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht

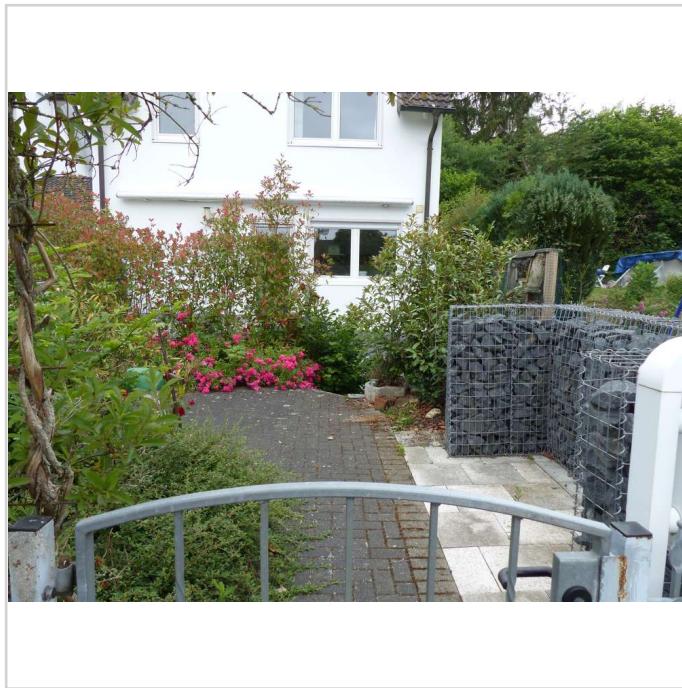


Hausansicht

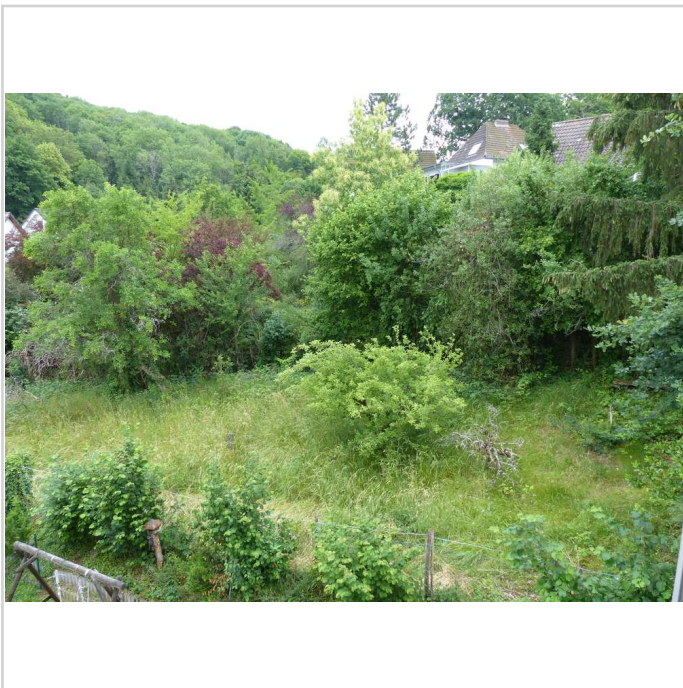
Wohnen in bester Tallage – großzügiges EFH mit Einliegerwohnung & Wintergarten



Blick vorne



Vorgarten



Blick hinten

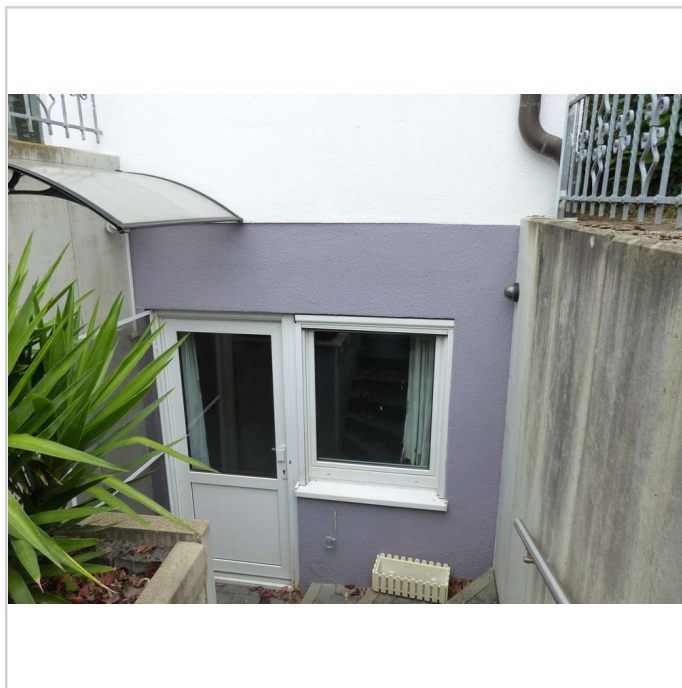


Garten hinten

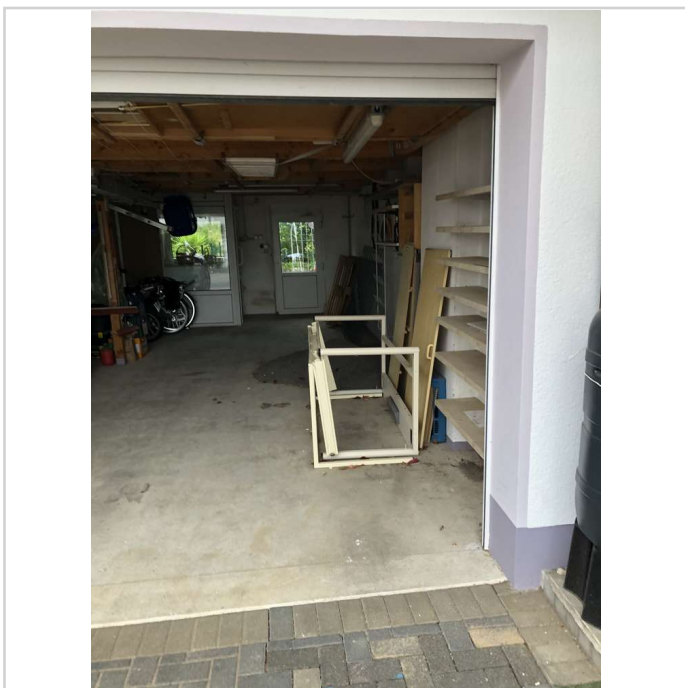
Wohnen in bester Tallage – großzügiges EFH mit Einliegerwohnung & Wintergarten



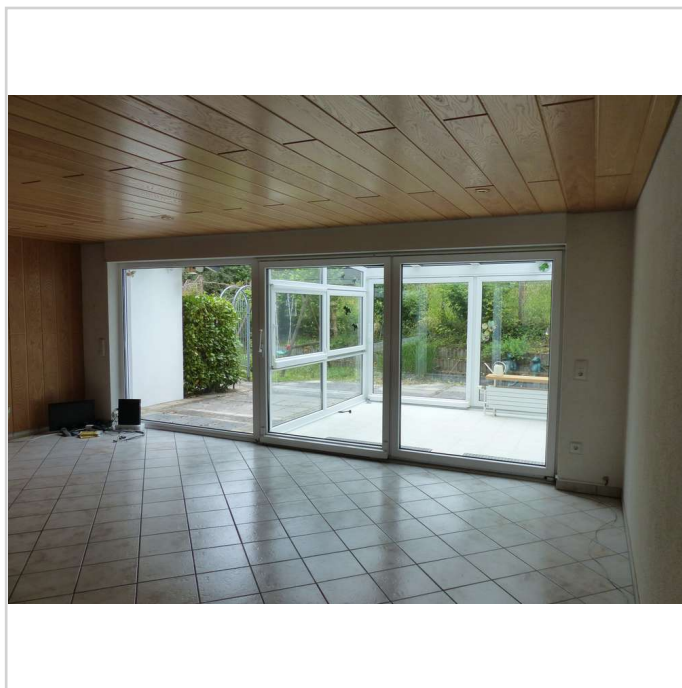
Rückseite



Eingang Einliegerwohnung



Garage



Wohnzimmer mit Wintergarten

Wohnen in bester Tallage – großzügiges EFH mit Einliegerwohnung & Wintergarten



Wohnzimmer mit Wintergarten



Blick Richtung Wohnzimmer



Aufzug



Küche

Wohnen in bester Tallage – großzügiges EFH mit Einliegerwohnung & Wintergarten



Küche



Küche mit Essecke



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Wohnen in bester Tallage – großzügiges EFH mit Einliegerwohnung & Wintergarten



Kinderzimmer



Kinderzimmer

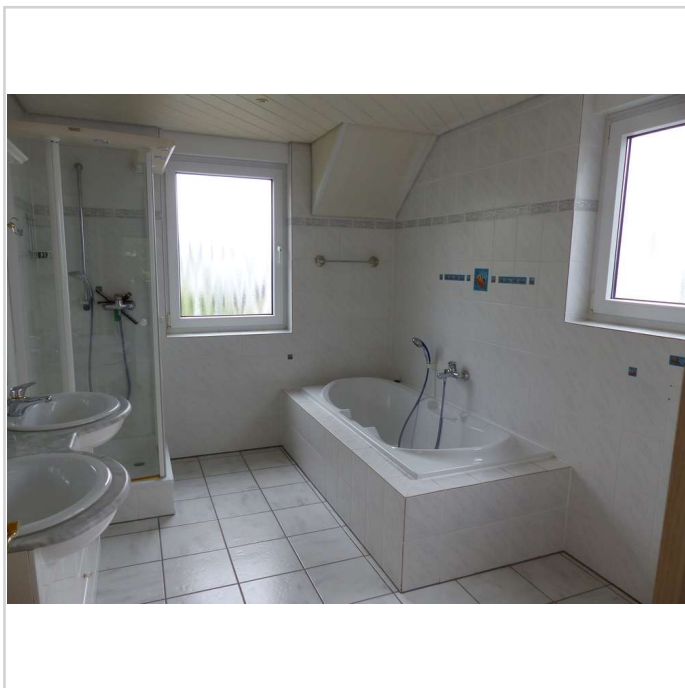


Kinderzimmer

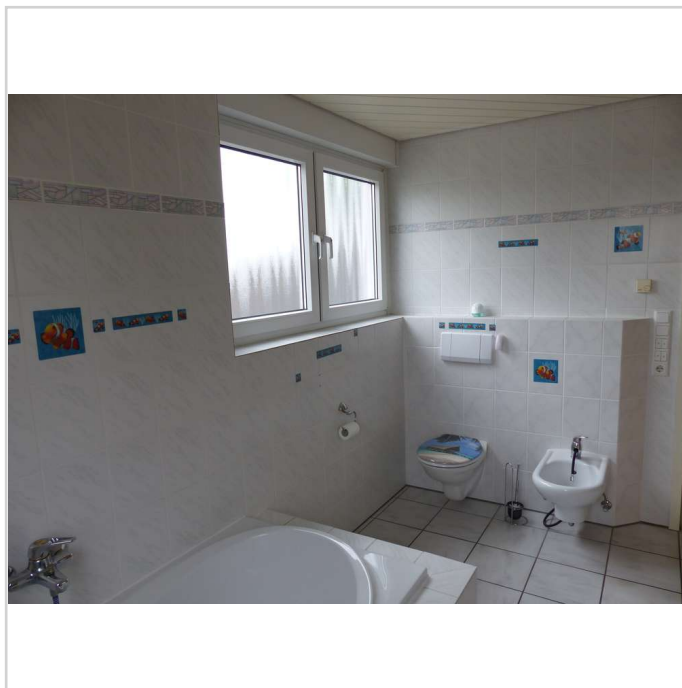


Arbeitszimmer

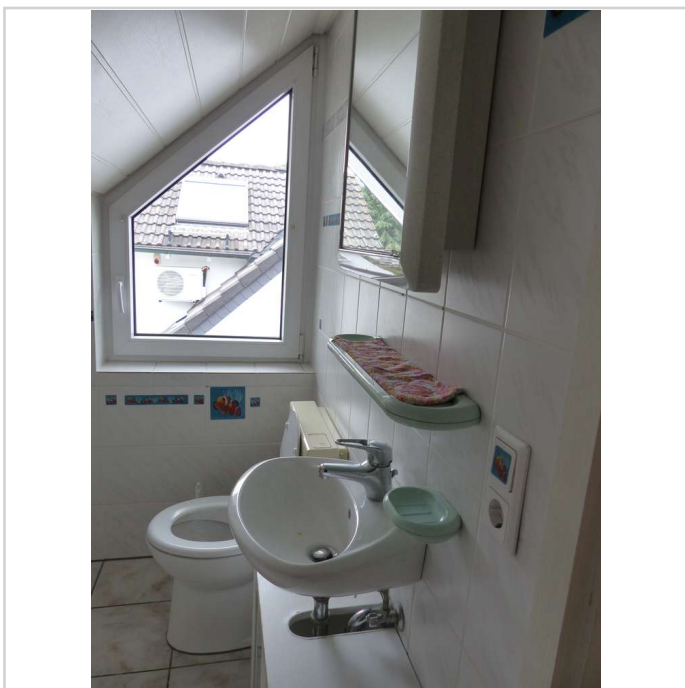
Wohnen in bester Tallage – großzügiges EFH mit Einliegerwohnung & Wintergarten



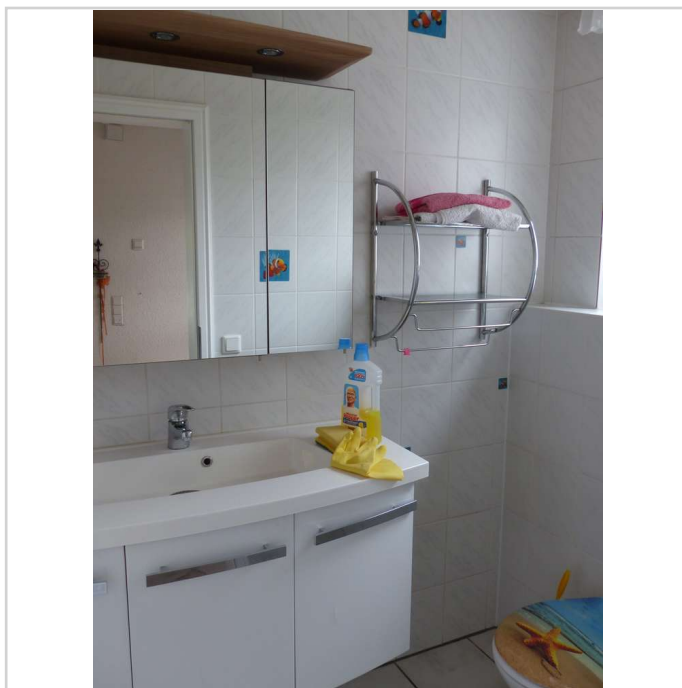
Badezimmer 1



Badezimmer 1

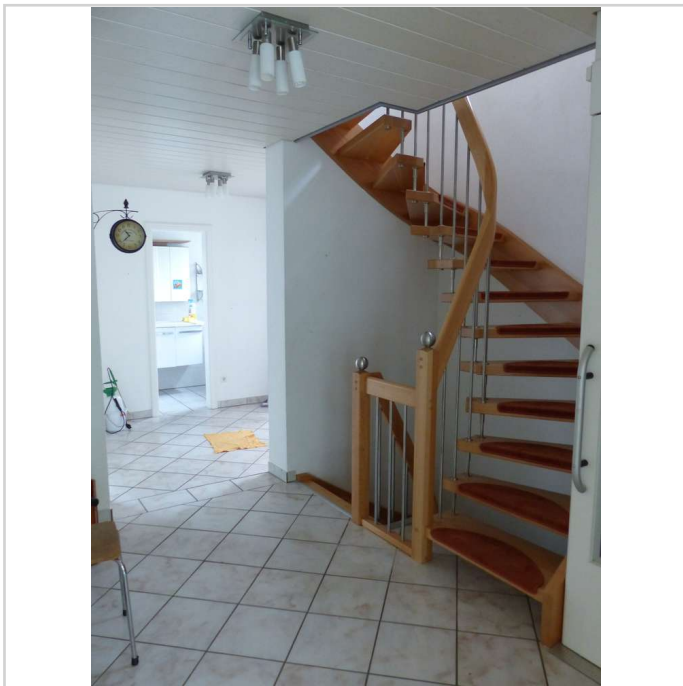


Badezimmer 2



Gäste-WC

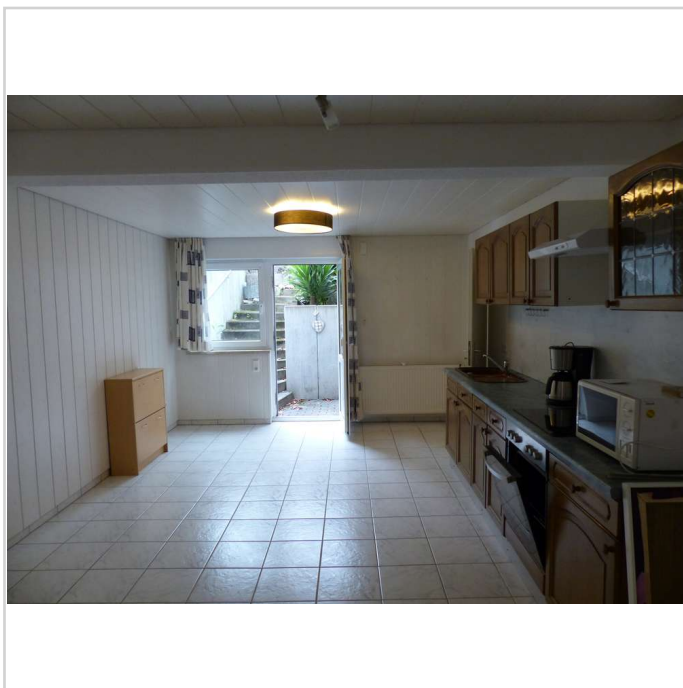
Wohnen in bester Tallage – großzügiges EFH mit Einliegerwohnung & Wintergarten



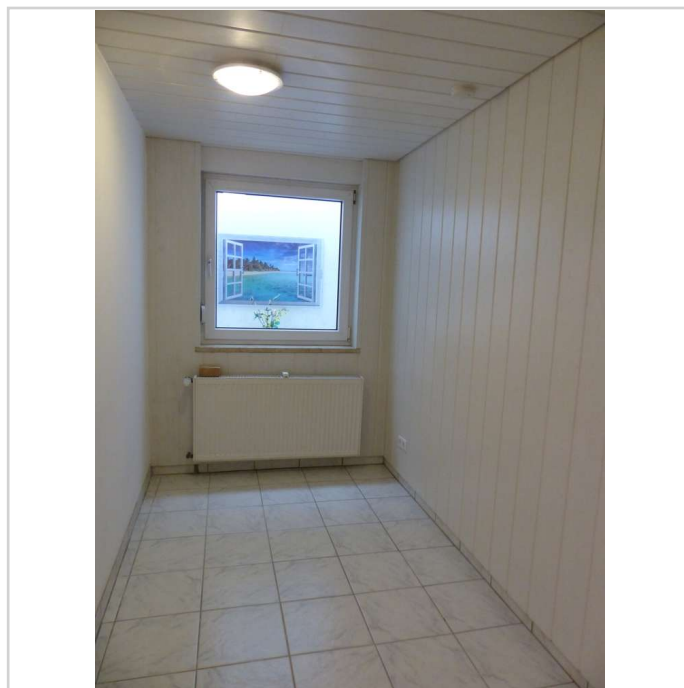
Treppenhaus



ELW Wohnzimmer

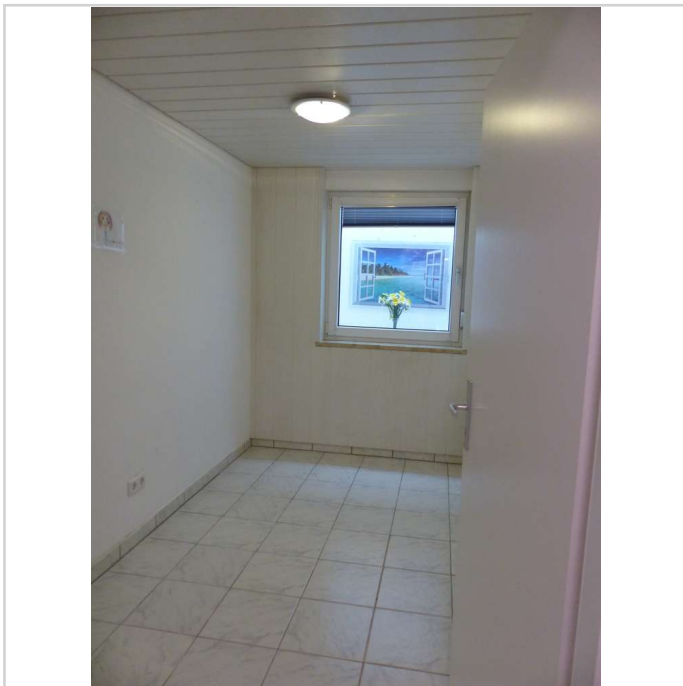


Wohnzimmer ELW

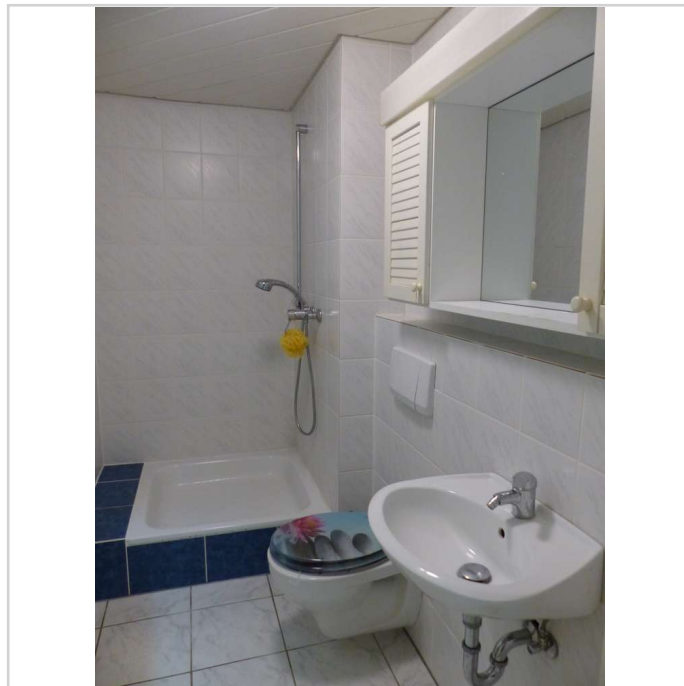


Zimmer ELW

Wohnen in bester Tallage – großzügiges EFH mit Einliegerwohnung & Wintergarten



Zimmer ELW



Bad ELW



Waschküche



Keller

Wohnen in bester Tallage – großzügiges EFH mit Einliegerwohnung & Wintergarten



Spitzboden Dach



Keller

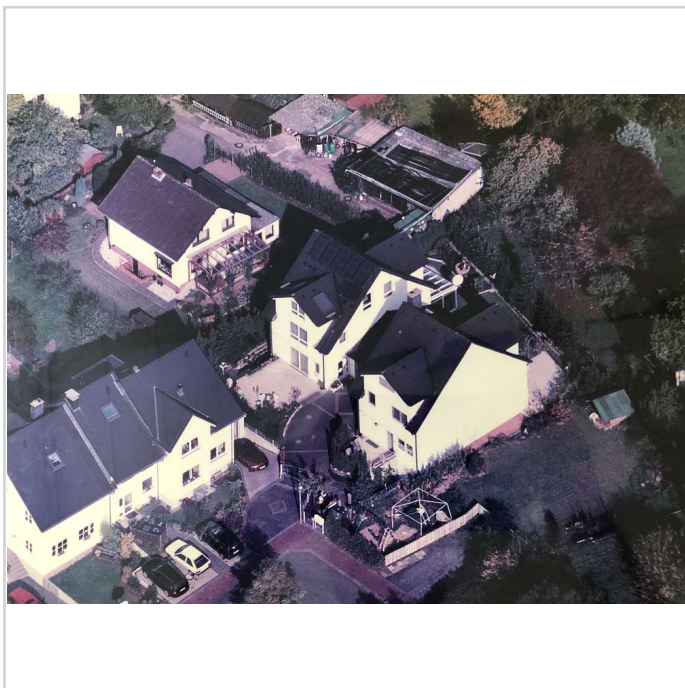


Keller



Keller

Wohnen in bester Tallage – großzügiges EFH mit Einliegerwohnung & Wintergarten



Luftbild

Seit 35 Jahren erfolgreich!
Erfolg ist kein Zufall, sondern Können.
Wir können!
Verkauf Ihrer Immobilie? Gerne mit uns.

GÖTZKY  **IMMOBILIEN**

VERKAUF ■ VERMIETUNG ■ FINANZIERUNGEN ■ WERTSCHÄTZUNGEN

Götzky Immobilien