

Freistehender Bungalow mit ELW auf Erbpachtgrundstück in Rüngsdorf, Rheinnähe, hochwasserfrei



53179 Bonn-Rüngsdorf

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 165,00 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>

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	683,00 m ²
Nutzfläche ca.:	80,00 m ²
Etagenanzahl:	1
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1960
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2019
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung
Einliegerwohnung:	Ja
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer: € 16.541,00 incl. 19 % MwSt.
2,38% incl. MwSt. vom Kaufpreis

Freistehender Bungalow mit ELW auf Erbpachtgrundstück in Rüngsdorf, Rheinnähe, hochwasserfrei



Objektbeschreibung:

Dieser freistehende Bungalow mit Einliegerwohnung befindet sich in begehrter Lage von Bonn-Rüngsdorf, nur wenige Minuten vom Rhein entfernt und zugleich hochwasserfrei.

Das im Jahr 1960 errichtete Haus wurde 1985 um ca. 60 m² Wohnfläche erweitert und bietet heute insgesamt ca. 165 m² Wohnfläche auf einer Ebene. Die durchdachte Aufteilung mit insgesamt 7 Zimmern ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder Mehrgenerationenkonzepte.

Großzügige Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung der Wohnräume. Der Wohnbereich öffnet sich zum gepflegten Garten mit gewachsenem Pflanzenbestand und bietet einen geschützten Rückzugsort mit hoher Privatsphäre.

Zusätzlich steht eine Einliegerwohnung zur Verfügung, die flexibel genutzt werden kann – sei es für Gäste, erwachsene Kinder oder als separater Arbeitsbereich.

Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über eine Garage mit elektrischem Tor.

Ausstattung:

Die Ausstattung entspricht einem gepflegten, soliden Standard.

In den Wohnräumen wurden Parkett, Teppich, Fliesen sowie Solnhofener Platten verlegt. Die Beheizung erfolgt über eine Viessmann-Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung. Im Anbau ist eine Fußbodenheizung vorhanden.

Überwiegend Holzfenster, teilweise Aluminiumfenster. Rollläden größtenteils elektrisch, helligkeits- und zeitgesteuert. Elektrisch zu öffnendes Oberlicht im Badezimmer. Einbauküche im Kaufpreis enthalten.

Im Außenbereich befinden sich ein kleines Gewächshaus sowie ein Gartenhaus.

MODERNISIERUNGEN

2012 Einbau einer neuen Gasheizung
2019 Erneuerung des Daches mit Wärmeschutz (Investition ca. 45.000 €)
2019 Einbau einer 1.500 Liter Zisterne

Lage:

Das Objekt befindet sich in einer reinen Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen (30 km/h-Zone) in bevorzugter Wohnlage von Bonn-Rüngsdorf.

Der Rhein ist in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Schulen sowie der öffentliche Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Innenstadt von Bad Godesberg ist kurzfristig

Umgebung. Die Innenstadt von Bad Godesberg ist kurzfristig erreichbar.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit hervorragender Infrastruktur.

Sonstiges:

GRUNDSTÜCK / ERBPACHT

Es handelt sich um ein Erbpachtgrundstück der Kirche mit einer Restlaufzeit von ca. 40 Jahren. Eine Verlängerung ist möglich.

Der derzeitige Erbpachtzins beträgt 200,34 € monatlich.

Der Bodenrichtwert in dieser Lage liegt bei 1.020 €/m², was den besonderen Wert des Standortes unterstreicht.

Auf dem Grundstück sind keine Bau- oder Altlasten eingetragen.

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.

Freistehender Bungalow mit ELW auf Erbpachtgrundstück in Rüngsdorf, Rheinnähe, hochwasserfrei



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht

Freistehender Bungalow mit ELW auf Erbpachtgrundstück in Rüngsdorf, Rheinnähe, hochwasserfrei



Hausansicht



Garten

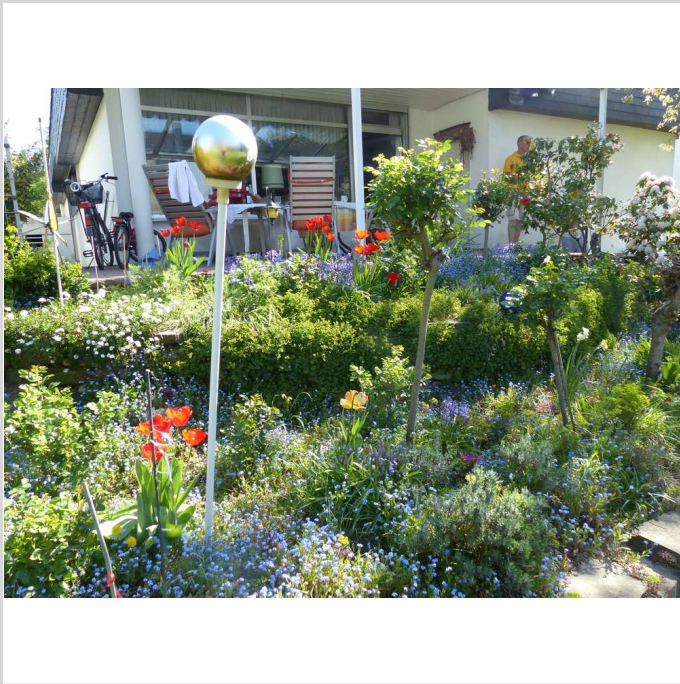


Garten

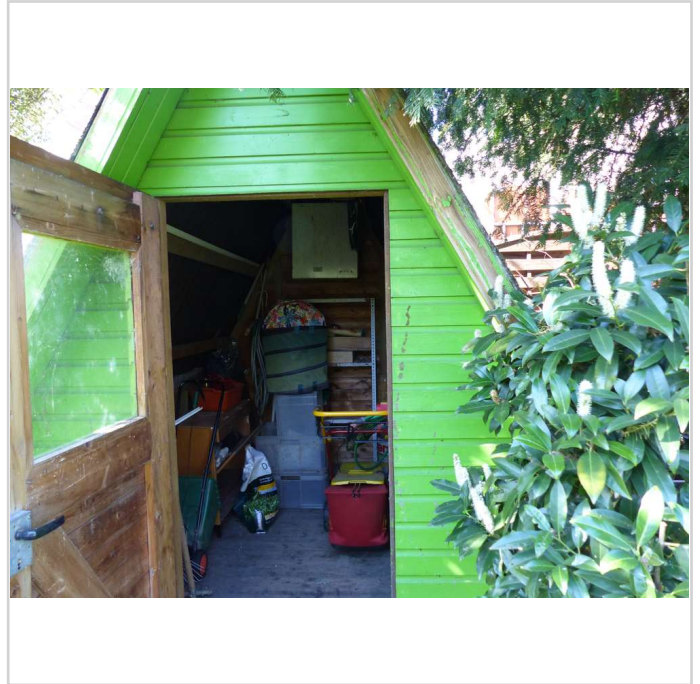


Garten

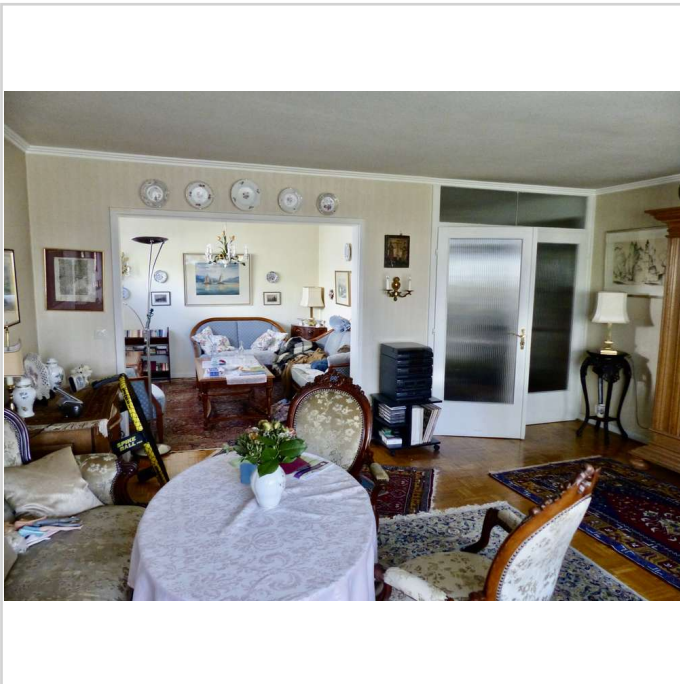
Freistehender Bungalow mit ELW auf Erbpachtgrundstück in Rüngsdorf, Rheinnähe, hochwasserfrei



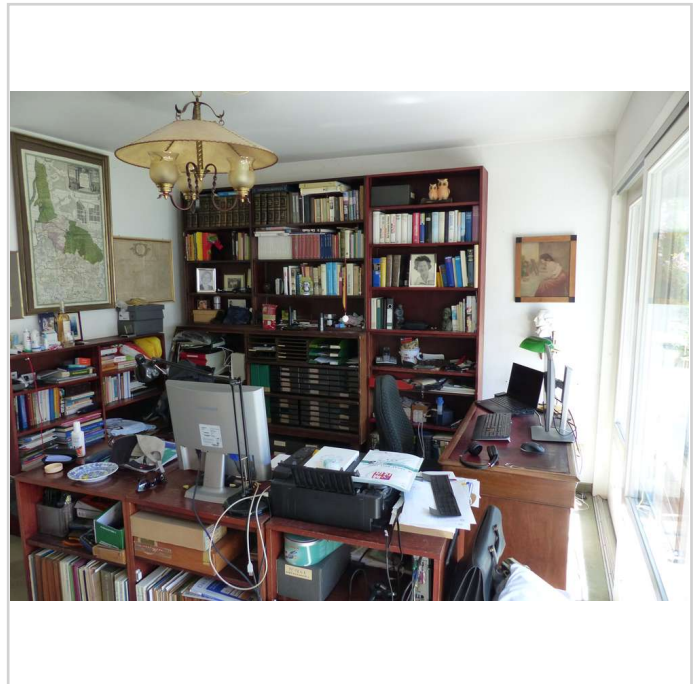
Garten



Gartenhaus



Wohnzimmer

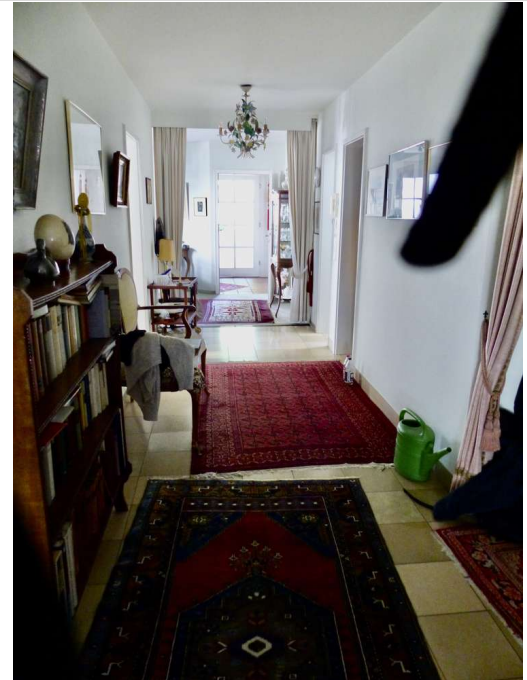


Arbeitszimmer

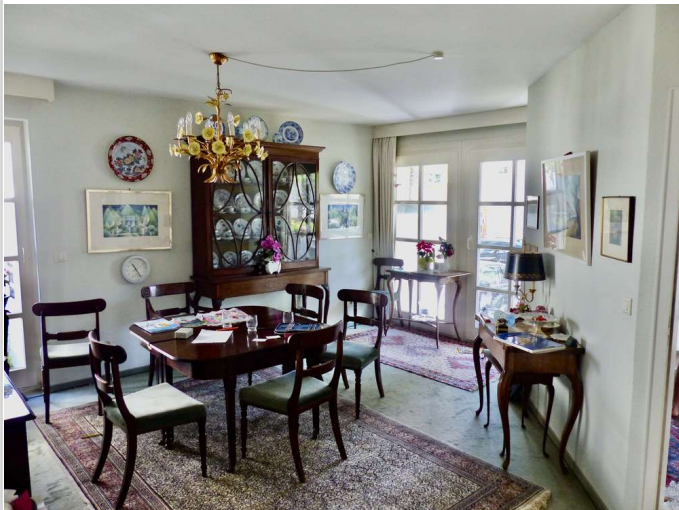
Freistehender Bungalow mit ELW auf Erbpachtgrundstück in Rüngsdorf, Rheinnähe, hochwasserfrei



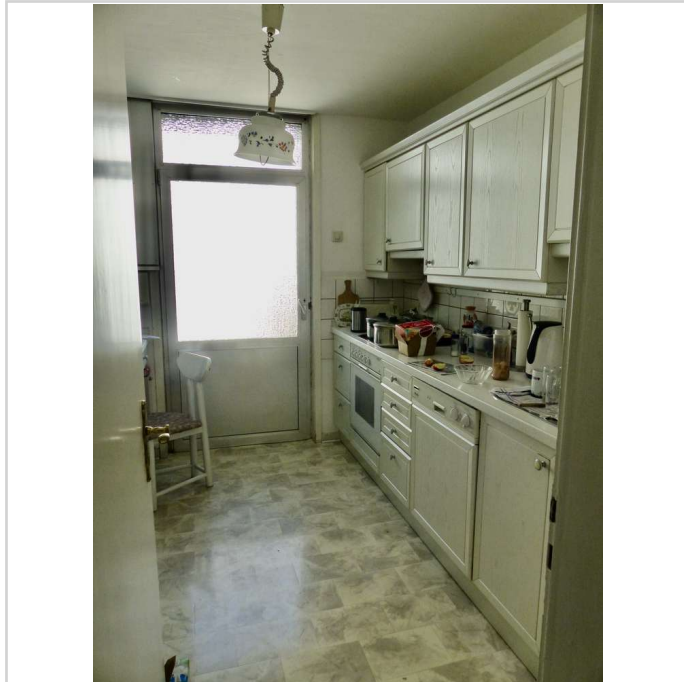
Schlafzimmer



Flur



Freistehender Bungalow mit ELW auf Erbpachtgrundstück in Rüngsdorf, Rheinnähe, hochwasserfrei



Küche

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