

Großzügiges Familiendomizil mit Fernblick, Pool und zusätzlichem Baupotenzial in Bonn-Duisdorf



53123 Bonn

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 220,00 m²

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	998,00 m ²
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Modernisiert
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	1996
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung
Einliegerwohnung:	Ja
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

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>

Provision für Käufer: 3,57 % vom Kaufpreis

Verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Großzügiges Familiendomizil mit Fernblick, Pool und zusätzlichem Baupotenzial in Bonn-Duisdorf



Objektbeschreibung:

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in begehrter Wohnlage von Bonn-Duisdorf verbindet großzügiges Wohnen mit einem besonderen Maß an Privatsphäre, Wohnkomfort und Entwicklungspotenzial. Auf einem ca. 998 m² großen Grundstück gelegen, bietet die Immobilie neben einem traumhaften Fernblick auch einen liebevoll angelegten Garten mit Pool, Teichanlage und mehreren Terrassenbereichen.

Das Haus wurde umfassend modernisiert und überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung sowie einem durchdachten Raumkonzept über mehrere Ebenen. Die großzügigen Wohnbereiche mit Kamin, großen Fensterflächen und direktem Zugang zum Außenbereich schaffen eine helle und einladende Wohnatmosphäre. Insgesamt stehen ca. 220 m² Wohnfläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Die offene Gestaltung im Erdgeschoss verbindet Wohnen, Essen und Küche auf harmonische Weise. Im Obergeschoss befinden sich unter anderem ein großzügiger Schlafbereich mit Ankleide, ein exklusives Badezimmer sowie weitere attraktive Rückzugsräume. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen ausgebauten Spitzboden sowie ein Apartment mit eigenem Badezimmer im Kellergeschoss.

Besonders hervorzuheben ist das außergewöhnliche Grundstück mit weiterem Entwicklungspotenzial. Nach Aussage der Eigentümer besteht die Möglichkeit, ein weiteres Haus auf dem Grundstück zu errichten. Damit eignet sich die Immobilie sowohl für Familien mit langfristiger Perspektive als auch für Käufer, die Wohnen und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten miteinander verbinden möchten.

Ausstattung:

Die Immobilie wurde im Zuge einer umfangreichen Modernisierung und Erweiterung im Jahr 1996 technisch wie optisch hochwertig ausgestattet. Der Anbau zur Vergrößerung des Wohnbereichs wurde massiv errichtet und harmonisch in das bestehende Gebäude integriert. Hochwertige Materialien, durchdachte Details und zahlreiche Sonderausstattungen verleihen dem Haus seinen besonderen Charakter.

Im gesamten Erd- und Obergeschoss wurde eine Fußbodenheizung installiert. Großzügige Fenster- und Türelemente mit Segmentbögen, echten Sprossen und Zweifachverglasung sorgen für ein stilvolles Wohnambiente mit viel Tageslicht. Elektrische Aluminiumrollläden mit zentralen Steuerungsmöglichkeiten bieten zusätzlichen Komfort. Zwei Dachflächenfenster mit Beschattung ergänzen die Belichtung im Dachgeschoss.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Brennwerttherme mit zentraler Warmwasseraufbereitung. Ergänzend sorgt ein Heizkamin im Wohnbereich für eine angenehme Atmosphäre. Hochwertige Feinsteinzeugböden, Carrara-Marmor in den Sanitärbereichen sowie exklusive Dornbracht-Armaturen unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard.

Auch technisch wurde die Immobilie umfassend modernisiert.

Die Elektroinstallation inklusive Zähleranlage, Fehlerstromschutzschaltern und zusätzlichen Steuerleitungen an Fenstern und Türen wurde vollständig erneuert. Im Erdgeschoss wurden integrierte Deckenspots zur Allgemein- und Akzentbeleuchtung verbaut. Eine Alarmanlage ergänzt das Sicherheitskonzept.

Das Dach wurde hochwertig gedämmt und mit schwarzen Hochglanzziegeln eingedeckt. Dachrinnen, Rohre und Abdeckungen wurden in Kupfer ausgeführt, einzelne Fassadenbereiche zusätzlich mit Schiefer verkleidet.

Der Außenbereich präsentiert sich außergewöhnlich aufwendig gestaltet. Neben mehreren Natursteinterrassen stehen ein Pool mit separater Pumpen- und Sandfilteranlage, eine Teichanlage, ein Gewächshaus sowie ein liebevoll angelegter Garten mit terrasiertem Hangbereich zur Verfügung. Ein Rasenroboter sowie eine Doppelgarage runden das Gesamtangebot ab.

Das Kellergeschoss ergänzt das Raumangebot um flexibel nutzbare Flächen.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in begehrter Wohnlage von Bonn-Duisdorf auf dem Hardtberg – einer gewachsenen und ruhigen Wohngegend mit überwiegend hochwertiger Einfamilienhausbebauung. Die erhöhte Lage ermöglicht einen beeindruckenden Fernblick über Bonn und die umliegenden Grünflächen und verbindet naturnahe Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Bonn-Duisdorf zählt zu den gefragten Wohnstandorten im Bonner Westen und bietet eine ideale Kombination aus Ruhe, Familienfreundlichkeit und guter Erreichbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Entfernung. Auch das Zentrum von Duisdorf mit seinem vielfältigen Angebot ist schnell erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Mehrere Buslinien sowie der Bahnhof Bonn-Duisdorf ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Bonner Innenstadt und in die umliegenden Stadtteile. Auch die Autobahnen A565 und A59 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und bieten eine gute Anbindung in Richtung Köln, Flughafen und Rhein-Sieg-Kreis.

Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus ruhigem Wohnen, großzügigen Grundstücken und hohem Freizeitwert. Die umliegenden Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie verschiedene Freizeit- und Sportmöglichkeiten machen die Lage besonders attraktiv für Familien und anspruchsvolle Eigennutzer.

Sonstiges:

Nach Aussage der Eigentümer besteht die Möglichkeit, ein weiteres Haus auf dem Grundstück zu errichten. Eine baurechtliche Prüfung sowie die Abstimmung mit den zuständigen Behörden obliegen dem Käufer.

Großzügiges Familiendomizil mit Fernblick, Pool und zusätzlichem Baupotenzial in Bonn-Duisdorf



Der aktuelle Bodenrichtwert unterstreicht zusätzlich die Attraktivität und Werthaltigkeit des Grundstücks. Allein der anteilige Grundstückswert liegt laut Bodenrichtwert bereits bei rund 800.000,00 EUR.

Der Einzug kann nach individueller Vereinbarung erfolgen.

HINWEISE

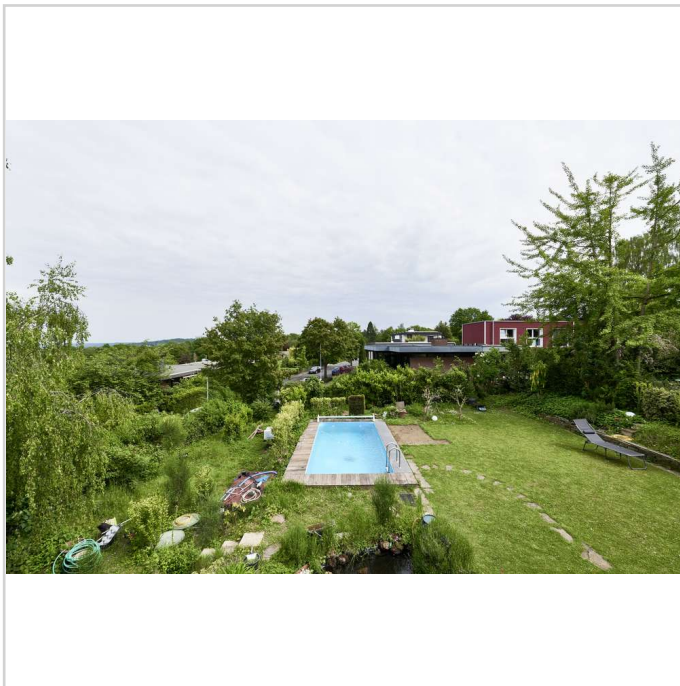
Dieses Exposé stellt lediglich einen Auszug aus unserem aktuellen Immobilienportfolio dar. Weitere attraktive Angebote finden Sie jederzeit auf unserer Homepage unter

www.goetzky-immobilien.de.

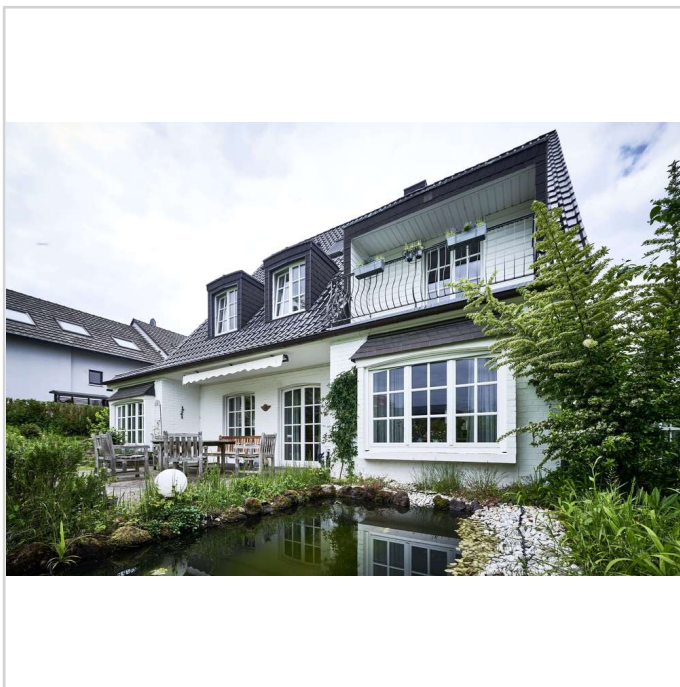
Alle in diesem Exposé enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisinformationen beruhen ausschließlich auf Informationen des Eigentümers oder Dritter. Für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität übernimmt Götzky Immobilien keine Gewähr. Irrtümer sowie Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben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

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

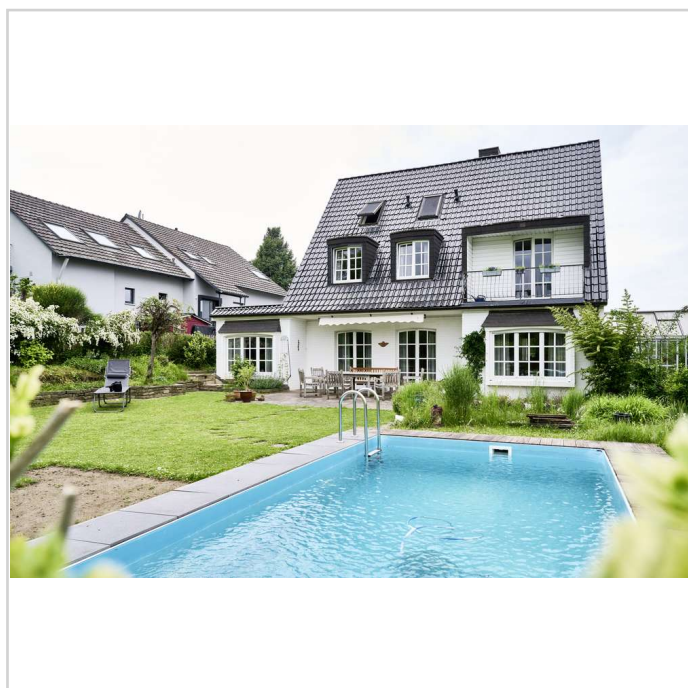
Wenn Sie selbst eine Immobilie veräußern möchten, stehen wir Ihnen gern für eine persönliche und kompetente Beratung zur Verfügung.



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht

Großzügiges Familiendomizil mit Fernblick, Pool und zusätzlichem Baupotenzial in Bonn-Duisdorf



Ausblick



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche

Großzügiges Familiendomizil mit Fernblick, Pool und zusätzlichem Baupotenzial in Bonn-Duisdorf



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer

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