



Haus

**Raumwunder in Ortsrandlage
*provisionsfrei***

**Objekt-Nr.:
66272-DAR207**



labels.forSale

in 53604 Bad Honnef





Details

Preise	Kaufpreis	490.000 €
	Einliegerwohnung vorhanden	✓
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 207 m²
	Zimmer	9
	Nutzfläche	field.approximately 234 m²
	Grundstücksfläche	field.approximately 1.151 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1974
	Kategorie	Standard
	Zustand	teil/vollrenovierungsbedürftig
	Bauweise	Massiv
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Badezimmer	3
	Separate WCs	2
	Balkone	2
	Terrassen	3
Ausstattung	Kamin	✓
	Gäste-WC	✓
	Wintergarten	✓
	Gartennutzung	✓



Stellplätze

Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 2

Beschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 207 m² sowie einer beeindruckenden Nutzfläche von ca. 234 m² bietet viel Platz, eine spannende Architektur und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus wurde ursprünglich 1972 erbaut und über die Jahre erweitert sowie teilweise umgestaltet. Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnliche Aufteilung: Neben Erdgeschoss, Dachgeschoss und Untergeschoss verfügt das Gebäude über ein zusätzliches Tiefgeschoss, das ursprünglich als Bunker vorgesehen war. Durch die Kombination aus großzügigen Wohnbereichen, Nebenräumen und individuellen Ausbaumöglichkeiten eignet sich die Immobilie perfekt für Familien mit großem Platzbedarf oder Mehrgenerationenkonzepte. Die Grundstücksgröße von 1.151 m² bietet zudem viel Freiraum im Außenbereich – sei es auf den Terrassen, Balkonen oder im großen Garten.

Wohnflächenaufteilung: Erdgeschoss (ca. 134,53 m²): Großzügige Diele, Küche mit direktem Zugang zum Esszimmer, Sehr großer Wohnbereich mit Galerie zum Dachgeschoss und imposantem Eckkamin, Garderobe mit angrenzendem Gäste-WC, Schlafzimmer mit separatem Bad (Bäder im Stil der Bauzeit), Zugang zum Wintergarten sowie zur umlaufenden Terrasse und Balkon. Untergeschoss (ca. 72,10 m², mit separatem Eingang): 3 Zimmer, Flur, Bad und Küche, Wohnbereich mit eigenem Eckkamin, Perfekt nutzbar als Einliegerwohnung. Dachgeschoss (ausgebaut, ca. 75,14 m² – nicht zu Wohnzwecken genehmigt): Galerie mit Blick in das Erdgeschoss, Bad und Flur, 2 weitere Zimmer, 1 länglicher Raum unter der Dachschräge (ideal als Stauraum), Zugang zu Balkon mit Blick ins Siebengebirge sowie zur großen Dachterrasse. Nutzflächen & Besonderheiten: Ehemaliges Schwimmbad (mit Potenzial für neue Nutzung), WC, Heizungsraum, großer Hobbyraum, Waschküche und Abstellraum, Tiefgeschoss (Teilunterkellerung, beheizt), Vorraum mit Wasseranschluss, 1 großer Raum, 1 weiterer Raum, Flur. Fortsetzung: Siehe Ausstattung.



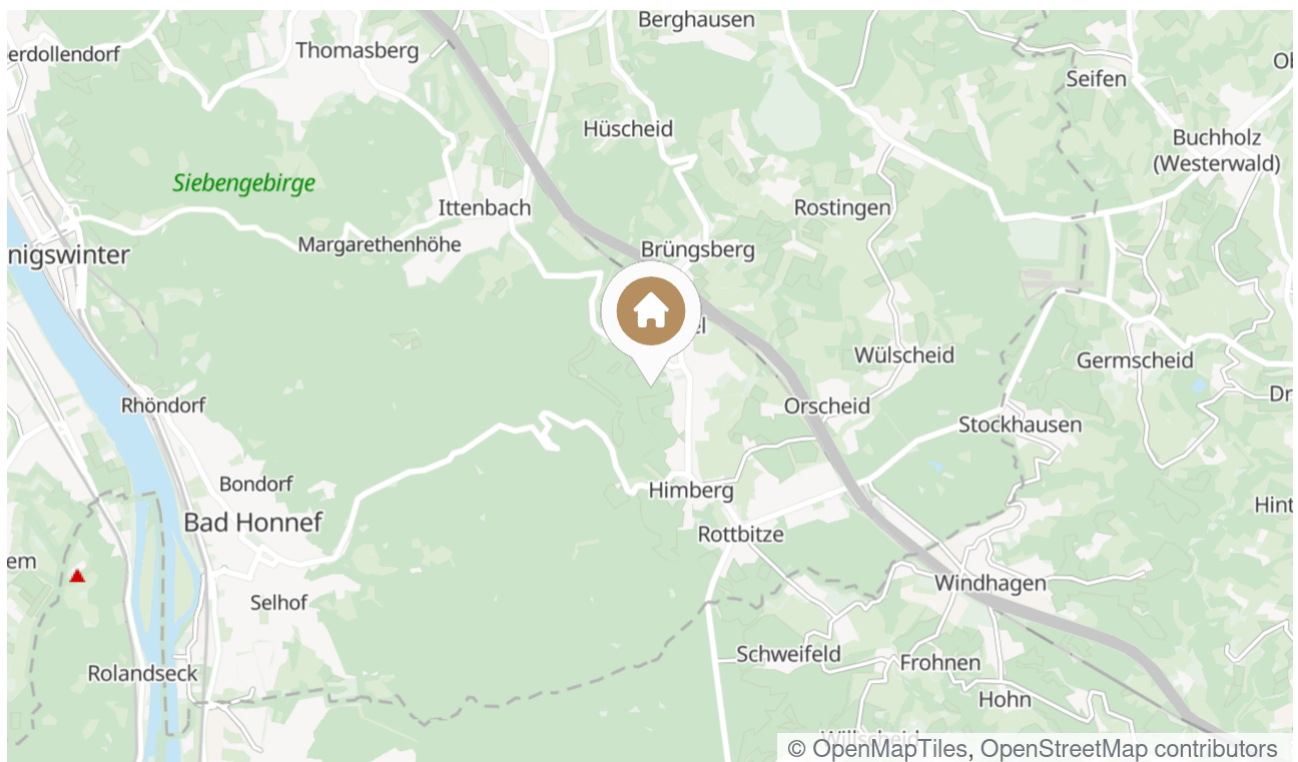
Ausstattung

Fortsetzung: Außenbereich: Das Grundstück von 1.151 m² bietet viel Platz zur Gestaltung – sei es für Gartenliebhaber, Familien oder Ruheoasen im Grünen. Terrasse, Wintergarten, umlaufender Balkon sowie die Dachterrasse laden zum Verweilen ein und eröffnen herrliche Ausblicke, insbesondere auf das nahegelegene Siebengebirge. Historie und Erweiterungen: 1972: Errichtung des Gebäudes 1973: Umnutzung eines Teils des Kellergeschosses zu Wohnraum (Schlussabnahme 1974) 1981: Ergänzung eines Gästezimmers im Untergeschoss sowie Anbau eines Wintergartens im Erdgeschoss Überzeugen Sie sich selbst: + Großzügige Wohnfläche (207 m²) + umfangreiche Nutzfläche (234 m²) + Weitläufiges Grundstück mit 1.151 m² + Flexible Nutzungsmöglichkeiten: Mehrgenerationenhaus, Wohnen + Arbeiten, + Einliegerwohnung im UG + Besonderes Raumkonzept mit Galerie, Wintergarten und umlaufendem Balkon + Große Fensterflächen – helle, lichtdurchflutete Räume + Mehrere Kamine (Erd- & Untergeschoss) schaffen Atmosphäre + Vielfältige Außenflächen: Terrasse, Wintergarten, Dachterrasse und Balkon mit Ausblick ins Siebengebirge + Separater Zugang zum Untergeschoss – ideal für Gäste oder Vermietung + Tiefgeschoss mit zusätzlichen, beheizbaren Räumen und Wasseranschluss + Große Garage mit elektrischem Tor, gefliesten Boden, Wasseranschluss und Zugang zur Erdgeschoss-Terrasse + Viel Abstellfläche - Renovierungs- und Modernisierungsbedarf, insbesondere Bäder und technische Ausstattung - Dachgeschoss nicht offiziell als Wohnraum genehmigt

Lage & Umgebung

53604 Bad Honnef

Das Einfamilienhaus befindet sich in dem idyllischen Stadtteil Aegidienberg in Bad Honnef, einer charmanten Stadt am Fuße des Siebengebirges. Die Umgebung besticht durch ihre beeindruckende Naturlandschaft, die sich perfekt für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren eignet. Trotz der ruhigen und grünen Lage bietet die Nähe zur Autobahn A3 einen hervorragenden Anschluss an größere Städte wie Bonn und Köln, die beide in kurzer Fahrzeit erreichbar sind. In der Umgebung finden sich zudem zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen, die das tägliche Leben bereichern und diese Lage besonders attraktiv für Familien machen. Die freundliche Nachbarschaft und die gut entwickelte Infrastruktur tragen dazu bei, dass man sich hier schnell heimisch fühlt.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

2035-09-14

Ausstellungsdatum

2025-09-15

Endenergiebedarf

177,45 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

F

Baujahr

1974

Wesentlicher Energieträger

Gas

Befeuerungsart

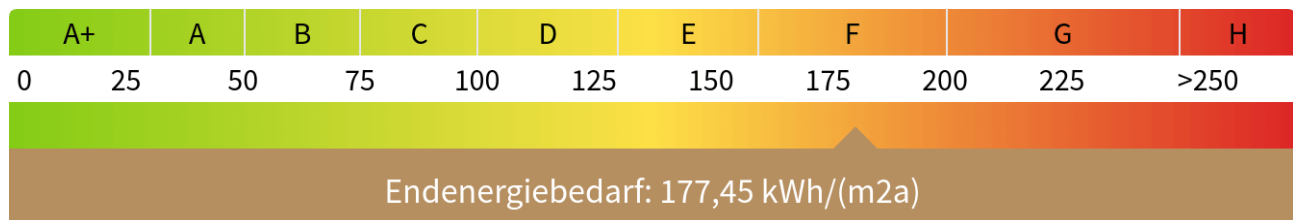
Gas

Heizungsart

Zentralheizung

Energieausweis

2014





Luftbild



Luftbild



Luftbild



Vorderansicht



Dachterasse Garage



Balkon 1



Balkon 2



Gartenansicht



Terrasse



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Küche



Essbereich



Badezimmer EG



Schlafzimmer EG



Flur OG



Galerie OG



Zimmer 1 OG



Zimmer 2 OG



Fläche unter Schrägen OG



Badezimmer OG



Wohnbereich UG



Swimmingpool UG



Zimmer 1 UG



Zimmer 2 UG



Küche UG



Waschraum UG



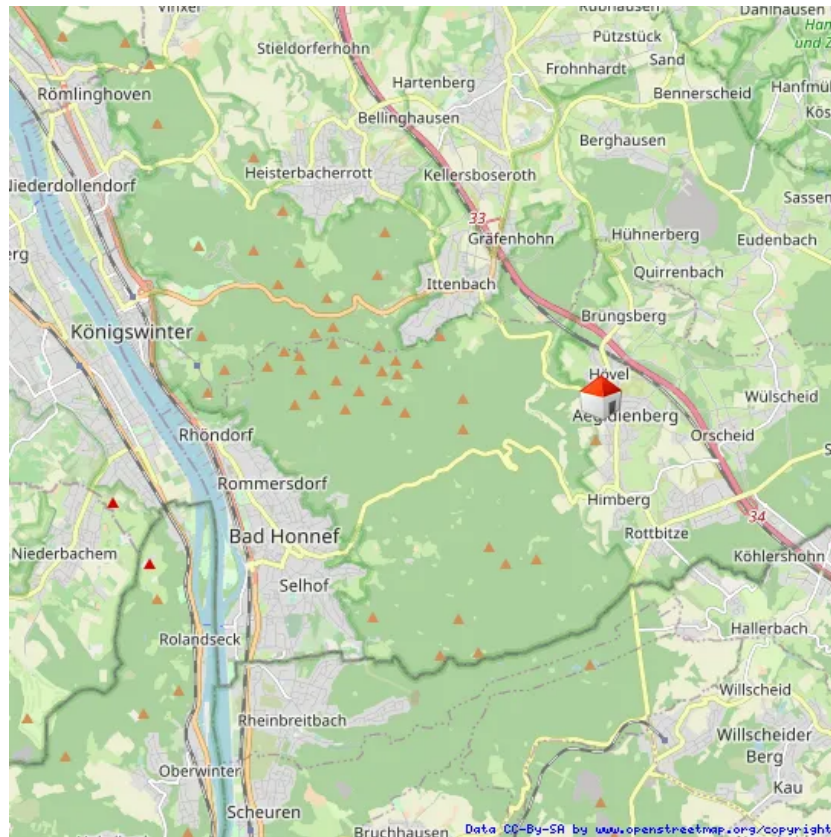
Garage



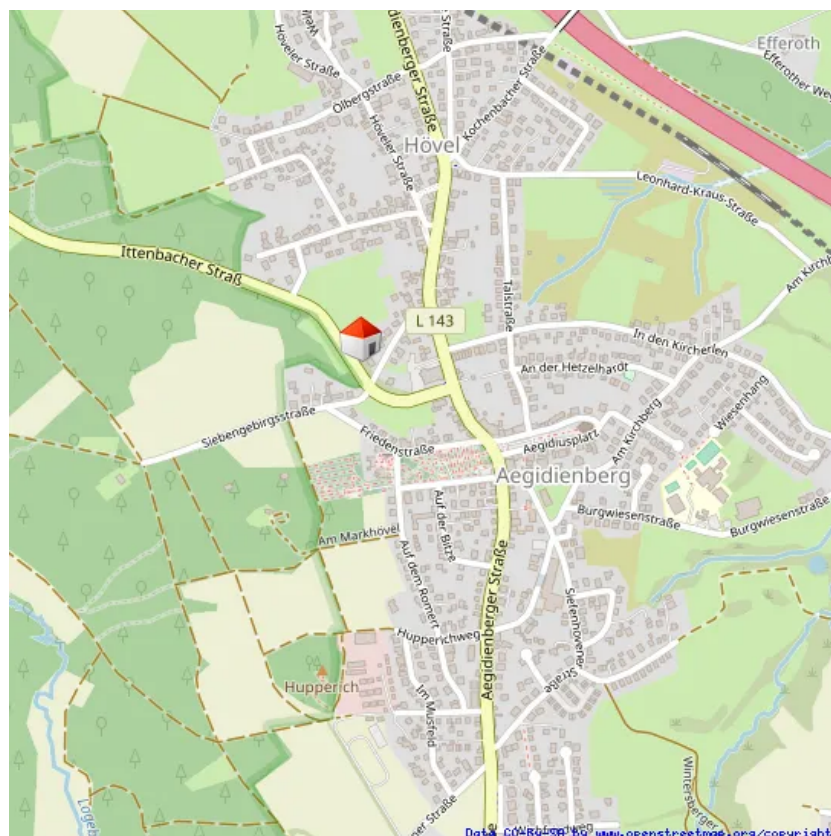
Tiefkeller



Tiefkeller



Lageplan makro



Lageplan mikro

Kontakt

Telefon: 004922448440911

E-Mail: info@villenmakler.de

Ihr Ansprechpartner

Carola Bennerscheid

Impressum

34107.screenwork.dev/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

34107.screenwork.dev

