



Haus

**Großzügige und lichtdurchflute
Immobilie mit
Photovoltaikanlage in 53604 Bad
Honorf - Rottbitze**

**Objekt-Nr.:
63185-ASR-497EFH**

labels.forSale

in 53604 Bad Honnef-Rottbitze





Details

Preise	Kaufpreis	537.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	nach Absprache
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 300 m²
	Zimmer	8
	Nutzfläche	field.approximately 100 m²
	Grundstücksfläche	field.approximately 480 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1998
	Zustand	nach Vereinbarung
Räume, Flure und Etagen	Schlafzimmer	5
	Badezimmer	1
	Wohneinheiten	1
	Balkone	1
Ausstattung	Boden	Fliesen, Teppich
	Abstellraum	✓

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	4



Beschreibung

Wichtig - bitte geben Sie uns bei Anfragen Ihre vollständige Adresse an! Ein Haus mit vielen Möglichkeiten! Großzügiges Wohnen - Wohnen und Arbeiten - Platz für die große Familie! Die moderne und lichtdurchflutete Immobilie verfügt über eine Gesamtfläche im UG+EG+OG von ca. 400 m². Derzeit wird das Haus als Kanzlei genutzt, eine Umwandlung zum Wohnhaus ist sicherlich möglich. Es bietet 8 Zimmer, ein Gäste-WC sowie zwei separate Eingänge, was flexible Nutzungsmöglichkeiten ermöglicht. Das Haus ist in Massivbauweise errichtet, unterkellert und mit doppeltverglasten Fenstern sowie Jalousien ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung. Im Obergeschoss sind teilweise Klimageräte installiert. Weiterhin gibt es eine Photovoltaikanlage (Gesamtleistung 14,43 kWp) und eine Wall-Box. Ein Glasfaseranschluss sowie eine Alarmanlage sind vorhanden. Die Immobilie ist einseitig angebaut. Die Grundstücksangabe ist vorläufig als ca.-Angabe zu verstehen. Freiwerdend nach Absprache. Lichtdurchflutete Immobilie mit vielseitiger Nutzbarkeit!

Willkommen in einer lichtdurchfluteten und vielseitig nutzbaren Immobilie. Schon beim Betreten empfängt Sie im Erdgeschoss ein äußerst großzügiger und heller Eingangsbereich. Von dort gelangen Sie in zwei gut geschnittene Zimmer. Angrenzend an die offene Diele öffnet sich ein großer Raum, der sich ideal als Wohnzimmer mit off. Küche eignet (von hier können Sie zum Hofbereich gelangen Terrasse möglich). Betreten Sie den wintergartenähnlichen Anbau, der auch als riesige Wohnküche nutzbar wäre oder durch den separaten Eingang als Büro- bzw. Gewerberaum genutzt werden kann. Im Obergeschoss erwartet Sie ein offener Flur mit möglicher Büroecke oder Lesezone, der eine einladende Atmosphäre schafft. Weiterhin befinden sich drei großzügige Zimmer, von denen zwei direkten Zugang zum Balkon haben. Ein Gäste-WC mit Urinal ist vorhanden. Hohe Raumhöhen und große Fensterfronten verleihen dem Obergeschoss eine helle, luftige Ausstrahlung. Im Untergeschoss befindet sich ein Flur mit offenem Hobbyraum. Die Fensterfronten sorgen für Tageslicht. Weitere Räume umfassen einen Gästeraum, den Heizungsraum/Keller einen großen Abstellraum und zwei Haustechnikräume. Die Immobilien ist sicherlich geeignet für: Familien, Künstler, Gewerbetreibende, Freiberufler und Pendler, die flexible Wohn- und Arbeitsbereiche schätzen. Potenzial für Umnutzung zu Wohnzwecken oder gemischte Nutzungen (Wohn- und Arbeitsbereiche, Atelier, Büro oder Gewerberaum) ist vorhanden.



Ausstattung

Photovoltaikanlage Wall-Box Glasfaseranschluss Alarmanlage Lichtdurchflutete Räume Moderne Bauweise Zwei Eingangsbereiche

Sonstiges

SEIT FAST 30 JAHREN BRINGEN WIR ERFOLGREICH MENSCHEN UND IMMOBILIEN ZUSAMMEN! Unser Service-Angebot für Sie: Sie möchten Ihr Haus, Grundstück, die Kapitalanlage oder Eigentumswohnung verkaufen oder vermieten? Die geerbte Immobilie schätzen lassen? Wissen ob sich ein Verkauf derzeit lohnt? Wir sind der richtige Ansprechpartner für Sie und bieten Ihnen eine kostenlose Marktanalyse und Kaufpreisermittlung Ihrer Immobilie! WIR BRINGEN MENSCHEN UND IMMOBILIEN ERFOLGREICH ZUSAMMEN! PROFESSIONELL - ZUVERLÄSSIG - KOMPETENT - EFFIZIENT Denn wir sind sehr nah am Markt und kennen die Preise besser als jeder Internet oder TV Makler. Auf Wunsch führen wir auch eine diskreten Immobilienvermittlung für Sie durch. Durch unsere Mitgliedschaft in der Immobilienbörse Bonn/Rhein-Sieg und der Westdeutschen Immobilienbörse (Wib24) profitieren Sie von einem Zusammenschluss von mehr als 60 qualifizierten Immobilienbüros und wir bleiben Ihr Ansprechpartner! Unsere jahrelange Marktkenntnis und unser fachmännisches Know-how möchten wir sehr gerne mit Ihnen teilen und Sie damit zum gewünschten Erfolg führen. Kontaktieren Sie uns wir erstellen Ihnen eine kostenlose Kaufpreisermittlung Ihrer Immobilie! Wir freuen uns auf Sie! Helfen Sie uns, neue Immobilien für unsere Kunden zu finden: Sie kennen jemanden der sein Eigentum verkaufen möchte? Sehr gerne! Werden Sie unser Tippgeber und verdienen sich mit einer Hinweisprovision ein Honorar. Unsere Angebote sind freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Doppelmaklertätigkeit - Wir sind sowohl für den Käufer, als auch den Verkäufer provisionspflichtig tätig. Die Käuferprovision und die Verkäuferprovision beträgt jeweils 3,57 % inkl. 19 % MwSt. des erzielten Kaufpreises. Bei einem Kaufpreis unter 100.000 Euro beträgt die Provision 5,95 % inkl. 19 % MwSt., mindestens jedoch 2.950 EUR inkl. 19 % MwSt. - fällig bei notariellem Vertragsabschluss. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer/ Vermieter bzw. von einem Dritten stammen und von uns weder auf ihre Richtigkeit noch auf ihre Vollständigkeit überprüft worden sind. Eine Haftung unserer Firma ist deshalb ausgeschlossen. Unsere Haftung wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch



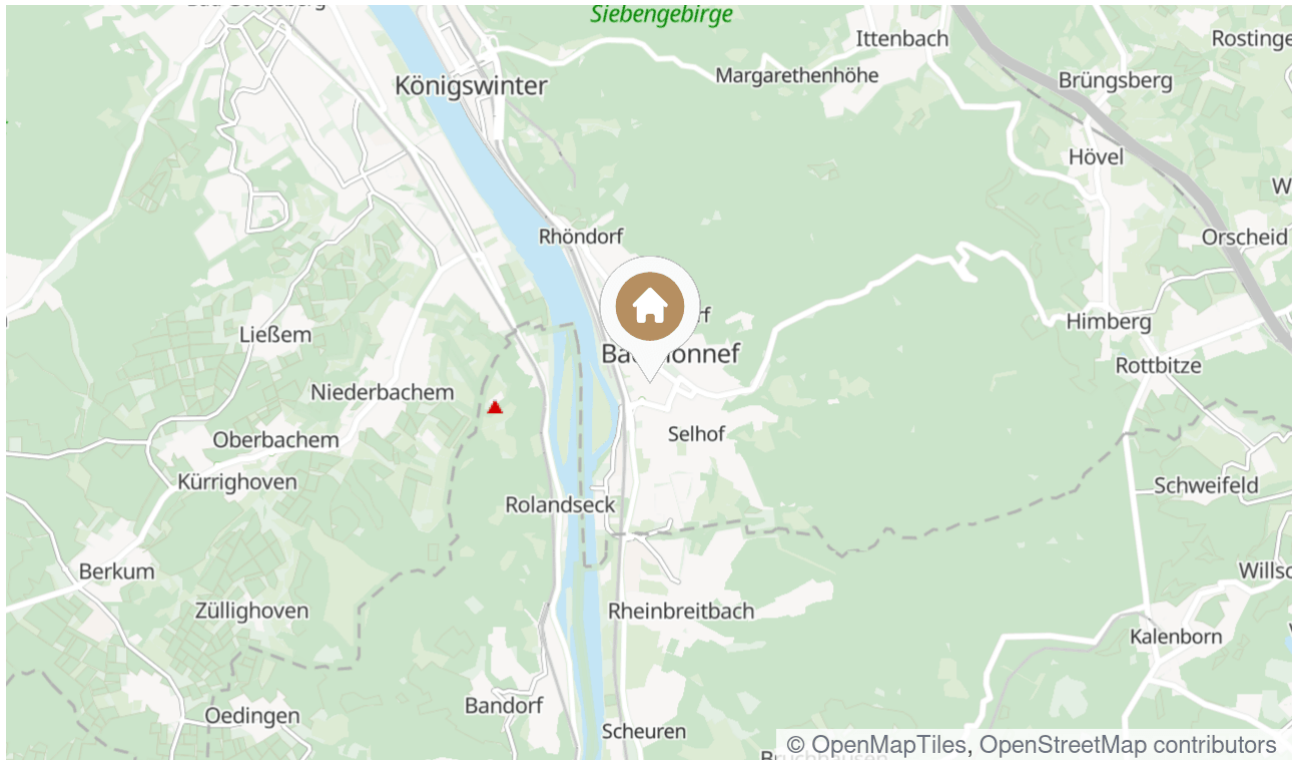
unser Verhalten keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.
Ansonsten verweisen wir auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen
<https://immo-pees.de/kontakt-impressum/agbs/> .



Lage & Umgebung

53604 Bad Honnef-Rottbitze

Die Immobilie liegt im Bad Honnefer Ortsteil Aegidienberg-Rottbitze, einer zentralen Wohngegend am Rande des Naturparks Siebengebirge. Die Umgebung zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohn- und Gewerbegebieten aus und bietet eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Verkehrsanbindung: Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an die Autobahn A3 über die Anschlussstelle Bad Honnef/Linz, wodurch Städte wie Bonn, Köln und Frankfurt schnell erreichbar sind. Die Rottbitzer Straße (L 143) verbindet die Region effizient mit dem Umland. Bis nach Bad Honnef sind es ca. 12 km - dort befindet sich eine hervorragende Infrastruktur sowie der nächste Bahnhof. Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen: In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten (Edeka, Lidl, Aldi, Norma, dm-Drogerie Markt) zudem gibt es lokale Bäckereien und weitere Geschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Kindergärten/Schulen: Für die kleinen Bewohner gibt es Kindergärten in Rottbitze, Aegidienberg und Windhagen. Die Grundschulen befinden sich in Aegidienberg und Windhagen. Weiterführende Schulen sind in Bad Honnef vorhanden. Zudem sind Busverbindungen vorhanden, die eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Orte gewährleisten. Gastronomie und Freizeit: Die Umgebung bietet diverse gastronomische Angebote. Zudem laden die nahegelegenen Wälder und Wanderwege des Siebengebirges zu Freizeitaktivitäten in der Natur ein.



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



Frontansicht



Seitenansicht



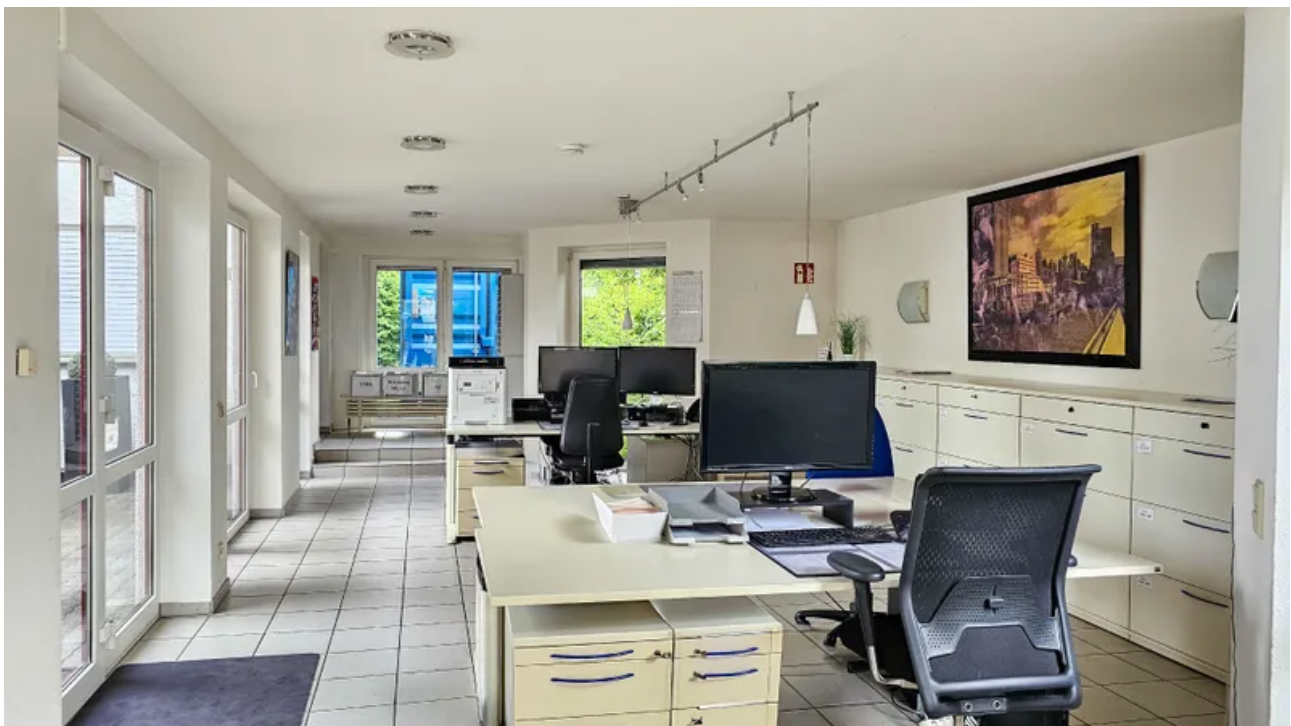
Frontansicht



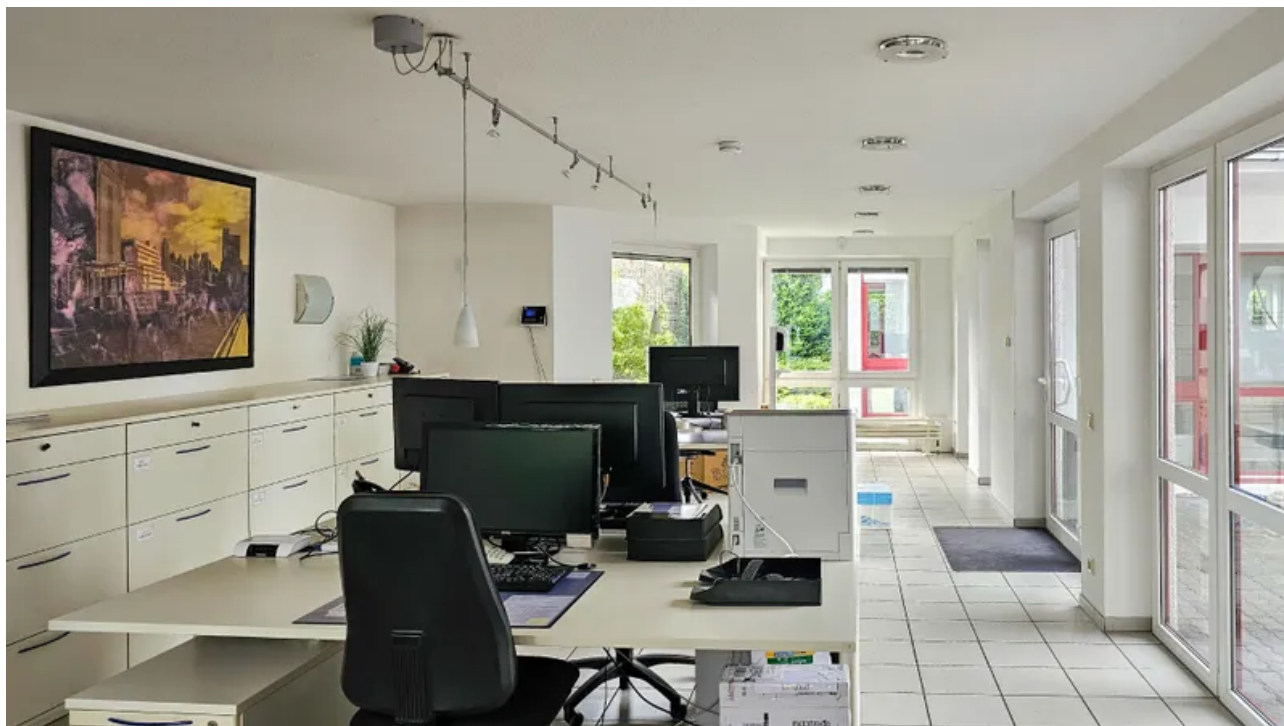
Seitenansicht



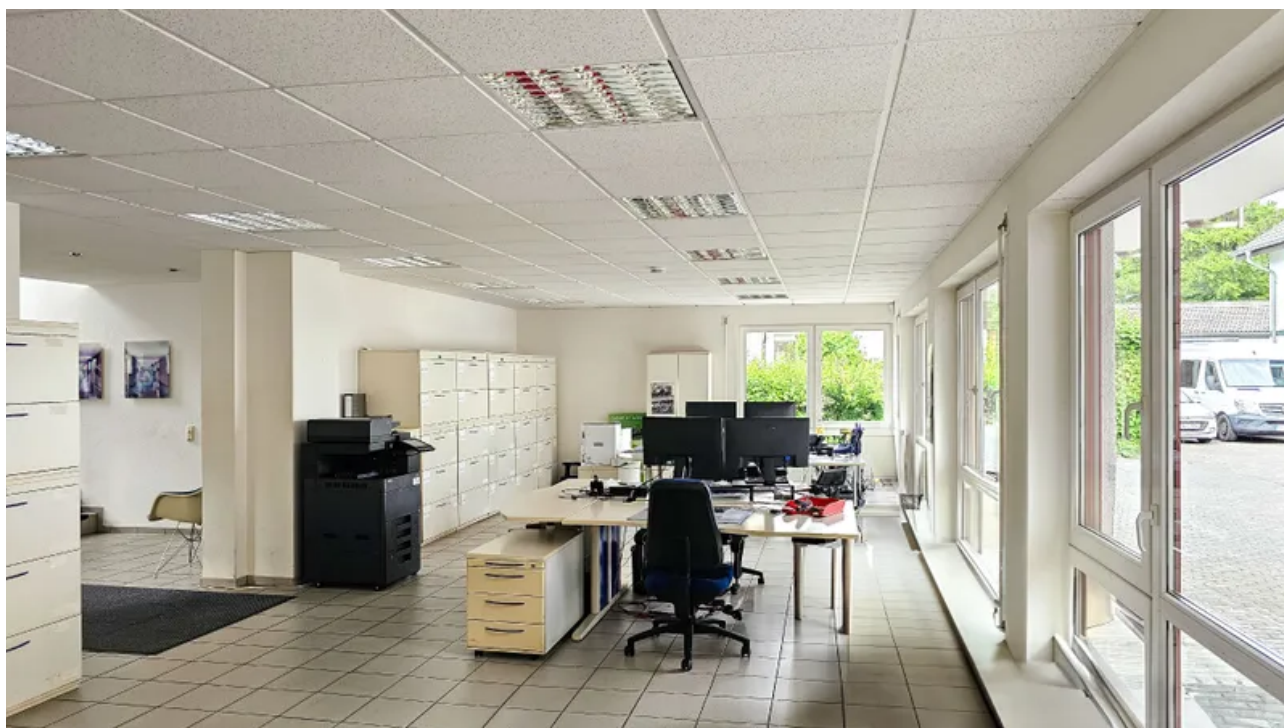
Hofansicht



Anbau - vielseitig nutzbar



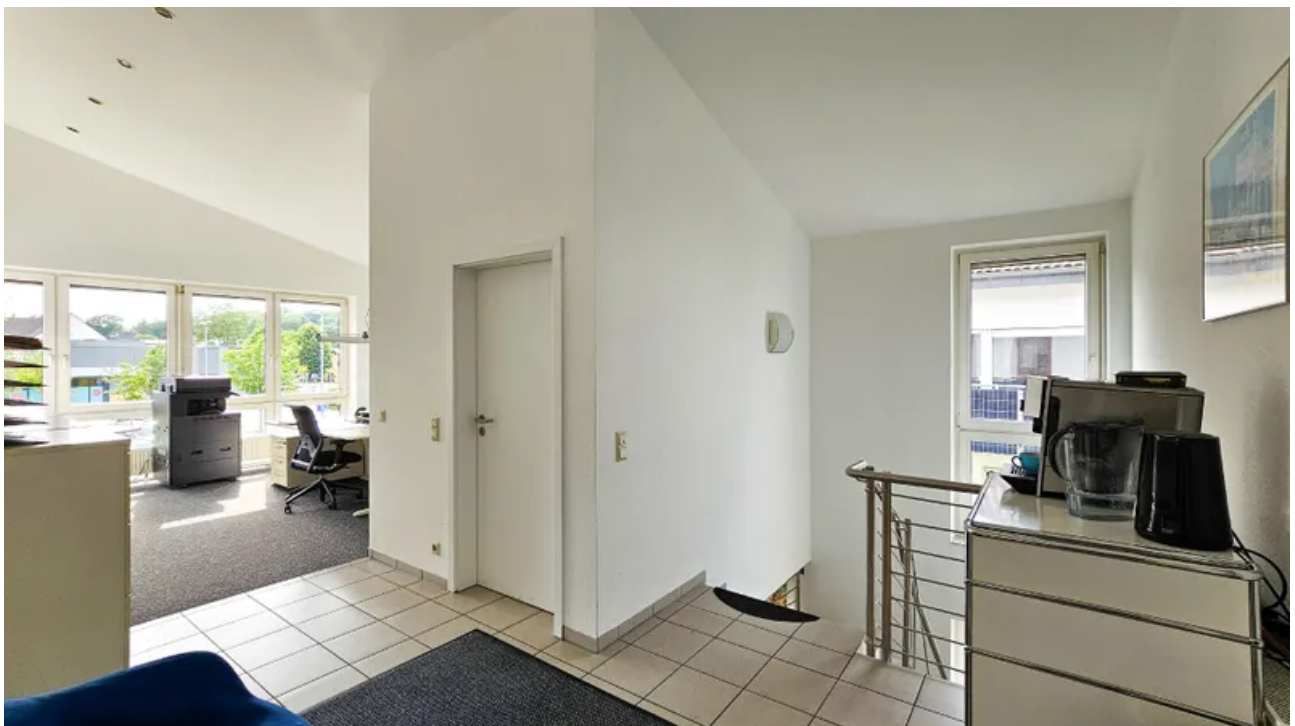
Anbau - vielseitig nutzbar



Möglicher Wohn-Küchenbereich



Empfang / Diele



Flur



Off. Bereich im OG



Zimmer



Zimmer



Treppenhaus

Kontakt

Telefon: 02687/2040

E-Mail: b.pees@immo-pees.de

Ihr Ansprechpartner

Nadine Wolf

Impressum

34107.screenwork.dev/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

34107.screenwork.dev

