



**Haus**

# **Landhausflair zum Wohlfühlen – Ihr eigenes Paradies im Grünen**

**Objekt-Nr.:  
66275-8457**

## labels.forSale

in 53347 Alfter





## Details

|                                |                            |                                     |
|--------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| <b>Preise</b>                  | Kaufpreis                  | <b>895.000 €</b>                    |
|                                | Käuferprovision            | <b>3,57 % inkl. MwSt.</b>           |
| <b>Informationen</b>           | verfügbar ab               | <b>nach Vereinbarung</b>            |
|                                | Einliegerwohnung vorhanden | ✓                                   |
| <b>Flächen</b>                 | Wohnfläche                 | <b>field.approximately 187 m²</b>   |
|                                | Zimmer                     | <b>6</b>                            |
|                                | Grundstücksfläche          | <b>field.approximately 1.033 m²</b> |
| <b>Zustand und Bauart</b>      | Baujahr                    | <b>1967</b>                         |
|                                | Kategorie                  | <b>Gehoben</b>                      |
|                                | Zustand                    | <b>modernisiert</b>                 |
|                                | Unterkellert               | <b>Ja</b>                           |
| <b>Räume, Flure und Etagen</b> | Etagen                     | <b>3</b>                            |
|                                | Schlafzimmer               | <b>5</b>                            |
|                                | Badezimmer                 | <b>3</b>                            |
|                                | Terrassen                  | <b>2</b>                            |
| <b>Ausstattung</b>             | Kamin                      | ✓                                   |



## Stellplätze

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| <b>Carport</b>   | Anzahl<br><b>1</b> |
| <b>Freiplatz</b> | Anzahl<br><b>4</b> |
| <b>Garage</b>    | Anzahl<br><b>1</b> |

## Beschreibung

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus befindet sich in attraktiver Hanglage von Alfter und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowie ein durchdachtes Raumkonzept auf allen Ebenen. Beim Betreten des Erdgeschosses öffnet sich ein großzügig geschnittener Flur, von dem alle Räume erreichbar sind. Das Erdgeschoss umfasst ein Badezimmer mit Tageslichtfenster und Badewanne, eine traumhafte Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse/Garten mit schönem Blick ins Grüne, ein gemütliches Wohnzimmer mit Kaminofen und großen Fensterfronten sowie ein Schlafzimmer. Die hochwertige Einbauküche stammt aus dem Jahr 2023. Während Flur, Küche und Badezimmer gefliest sind, verfügt das Schlafzimmer über einen Holzboden und das Wohnzimmer über hochwertigen Laminatboden. Die 2000 errichtete Aufstockung (heute Dachgeschoss) bietet drei weitere Zimmer und ein modernes Duschbad. Ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer – oder als eigenständige Wohneinheit, da Anschlüsse für Küche und Waschmaschine bereits vorhanden sind. Vom Dachgeschoss im Flur kann der Speicher erreicht werden. Dieser sorgt für zusätzlichen Stauraum. Das Untergeschoss beherbergt eine kleine Einliegerwohnung, die 2024 umfassend modernisiert bzw. renoviert wurde. Das Badezimmer mit Dusche wurde vollständig erneuert, ebenso zum größten Teil der Bodenbelag und die Wandgestaltung. Die Wohnung ist barrierefrei gestaltet und verfügt über einen ebenerdigen Zugang mit extra breiter Haustür, einen geräumigen Eingangsbereich sowie einen hellen Wohn- und Schlafbereich mit angrenzender Küche. Zusätzlich befindet sich im Untergeschoss ein weiterer großer Kellerraum, der als Staufläche genutzt





werden kann und zugleich als Luftschutzraum deklariert ist. Der Garten ist ein echtes Highlight dieser Immobilie. Er wurde aufwendig und liebevoll angelegt. Im Sommer gibt es Kräuter, viele Rosen und Lavendel. Außerdem noch Apfelbäume. Der Garten ist mit Strom- und Wasserleitungen sowie drei Bodentanks und teilweise Beleuchtung versehen. Der Außenbereich bietet gleich zwei Terrassen, von denen eine überdacht ist und direkt an einen Gartenschuppen mit zwei Abstellräumen angrenzt. Der geschmackvoll gestaltete Außenbereich lädt zum Verweilen ein und wird durch einen kleinen italienischen Brunnen stilvoll abgerundet – ein Ort zum Entspannen und Genießen. Weitere Ausstattungsmerkmale: - Doppelverglaste Fenster, teilweise mit Einbruchschutz - Teilweise elektrische Rollläden - Dämmung der Fassade (2007) - Fußbodenheizung im Dachgeschoss, Radiatoren im EG und UG - Vaillant-Heizungsanlage (2006) - Zwei separate Hauseingänge Interessant ist auch noch, dass das Grundstück vor dem Haus auch als Baugrundstück zur Verfügung steht.

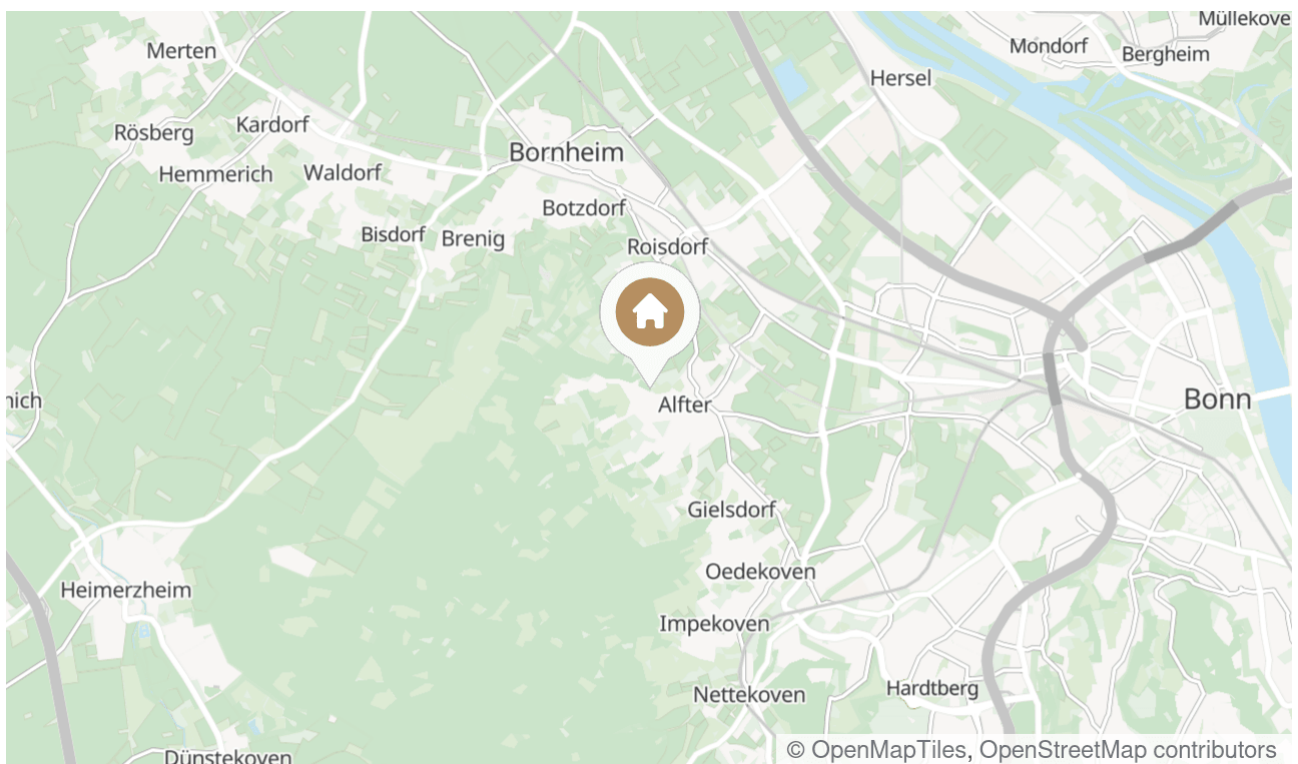
## **Ausstattung**

- Kamin aus 2011 - traumhafte Wohnküche - Terrasse nach Südwesten ausgerichtet - weiterer überdachter Terrassenbereich - Badezimmer auf jeder Etage - gepflegte Gartenanlage mit Brunnen - teilweise elektrische Rollläden - Carport vor dem Haus - eine Garage - teilweise Fußbodenheizung - vier Außenstellplätze

## Lage & Umgebung

53347 Alfter

Das Objekt befindet sich in ruhiger Wohnlage in Alfter, einer beliebten Gemeinde am westlichen Stadtrand von Bonn. Die nähere Umgebung zeichnet sich durch ein gepflegtes, familienfreundliches Wohnumfeld mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Zudem bieten nahegelegene Felder, Wiesen und der Kottenforst vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Natur. Im weiteren Umfeld profitiert Alfter von seiner Nähe zu Bonn und der ausgezeichneten Verkehrsanbindung: Über die Stadtbahnlinie 18, mehrere Buslinien sowie die Autobahnen A555 und A565 sind sowohl die Bonner Innenstadt als auch Köln schnell erreichbar. Damit verbindet die Lage auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität.



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

**2035-10-09**

Endenergiebedarf

**114,17 kWh/(m²a)**

Energieeffizienzklasse

**D**

Baujahr

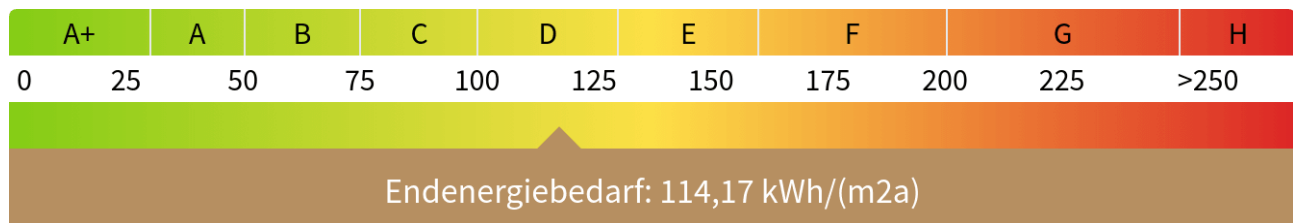
**2006**

Wesentlicher Energieträger

**Öl**

Befeuerungsart

**Öl**



























Erdgeschoss





Erdgeschoss



Erdgeschoss





Erdgeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss





Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss





Dachgeschoss



Dachgeschoss



Einliegerwohnung



Einliegerwohnung





Einliegerwohnung

## Kontakt

Telefon: 02241 1743-19

E-Mail: [f.halstrick@immobilien-dp.de](mailto:f.halstrick@immobilien-dp.de)

### Ihr Ansprechpartner

Felix Halstrick

### Impressum

[34107.screenwork.dev/impressum/](https://34107.screenwork.dev/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[34107.screenwork.dev](https://34107.screenwork.dev)

