



Haus

**Waldrandlage - Neubau eines
freistehenden Einfamilienhauses
in Friesdorf**

**Objekt-Nr.:
65471-175-8EFH**

Haus zum Kauf

in 53175 Bonn-Friesdorf





Details

Preise	Kaufpreis	788.000 €
	Käuferprovision	1.60 %
Informationen	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 129 m²
	Zimmer	5
	Grundstücksfläche	ca. 351 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	2024
	Kategorie	Gehoben
	Zustand	Erstbezug
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Wohneinheiten	1

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	1

Beschreibung

In unmittelbarer Waldrandlage befindet sich dieses attraktive Baugrundstück in einer ruhigen und gehobenen Wohngegend. Für das Grundstück existiert kein Bebauungsplan. Die Bebauung richtet sich gemäß § 34 BauGB nach der umliegenden Nachbarschaft. Diese besteht überwiegend aus zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldach. Das mögliche Baufenster misst ca. 8 m × 12 m. Das geplante Einfamilienhaus wird in massiver Bauweise von Poll Massivhaus GmbH errichtet. Es verfügt über eine Grundfläche von etwa 8 m × 11 m und eine Wohnfläche von ca. 129 m² auf Erd- und Obergeschoss. Das



Dachgeschoss ist bereits ausbauvorbereitet und kann später zusätzlichen Wohnraum schaffen. Die Errichtung auf Bodenplatte ist vorgesehen. Bitte beachten Sie: Das abgebildete Haus dient als Bebauungsbeispiel. Die Visualisierungen sind unverbindlich und zeigen mögliche Ausführungen. Bauausführung durch Poll Massivhaus GmbH Das Haus wird auf Grundlage der aktuellen Baubeschreibung POLL Massivhaus (Stand 08/2025) errichtet. Der Leistungsumfang umfasst u. a.: -Massive Bauweise mit Porenbeton-Außenwänden (36,5 cm) -Effizienzhausstandard KfW 55, auf Wunsch höher (z. B. KfW 40 QNG) -Dreifachverglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden - Betondachsteine von Braas, Dachneigung 35° -Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss -Luft-Wasser-Wärmepumpe von NIBE -Hochwertige Badausstattung laut ELEMENTS-Poll Massivhaus COMFORT -Massivholztreppe (Buche) -Innenputz in Q2-Qualität, spachtel- und tapezierfähig -5 Jahre Gewährleistung & Vertragserfüllungsbürgschaft -Persönliche Bauleitung und baubegleitende Qualitätskontrolle Energieausweis wird zur Fertigstellung erstellt, geplanter Standard KfW 55 nach GEG 2024. Der Hauspreis gemäß vorliegender Planung beträgt 419.951 ? (inkl. MwSt, Stand 2025). Grundstückserwerb Der Erwerb des Baugrundstücks erfolgt durch unsere Vermittlung direkt vom Eigentümer. Der Grundstückspreis beträgt 368.000 ? und ist separat an den Eigentümer zu entrichten. Das Grundstück wird im aktuellen Zustand übergeben.

Ausstattung

Bauweise: Massivhaus auf Bodenplatte, Stein auf Stein, nach GEG in KfW-55-Standard (optional KfW-40 QNG). Gebäude: Zweigeschossiges Einfamilienhaus, ca. 129 m² Wohnfläche, Dachgeschoss ausbauvorbereitet, Satteldach 35°. Außen & Dach: 36,5 cm Porenbetonmauerwerk, mineralischer Edelputz, Betondachsteine (Braas), Dachrinnen und Fallrohre in Titanzink. Fenster & Türen: Kunststofffenster (3-fach verglast, RC1N) mit elektrischen Rollläden, Aluminiumfensterbänke, hochwertige Haustüranlage (Wert bis 3.000 ?). Heizung & Energie: Luft-Wasser-Wärmepumpe NIBE, Fußbodenheizung in EG und OG, Blower-Door-Test inklusive. Innenausbau: Gipsputz (Q2), Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung, Massivholztreppe (Buche), tapezierfähige Oberflächen. Sanitär: Marken-Sanitärausstattung ELEMENTS Poll Massivhaus Comfort, u. a. VIGOUR, Nobili, TECE, Geberit; Bad mit Dusche + Wanne, Gäste-WC mit Handwaschbecken. Elektro: VDE-konforme Installation, Steckdosen-/



Schalterprogramm in Weiß, Vorbereitung für TV und Netzwerk. Sicherheit & Service: Vertragserfüllungsbürgschaft, 5 Jahre Gewährleistung, persönliche Bauleitung und Qualitätskontrolle durch Poll Massivhaus.

Sonstiges

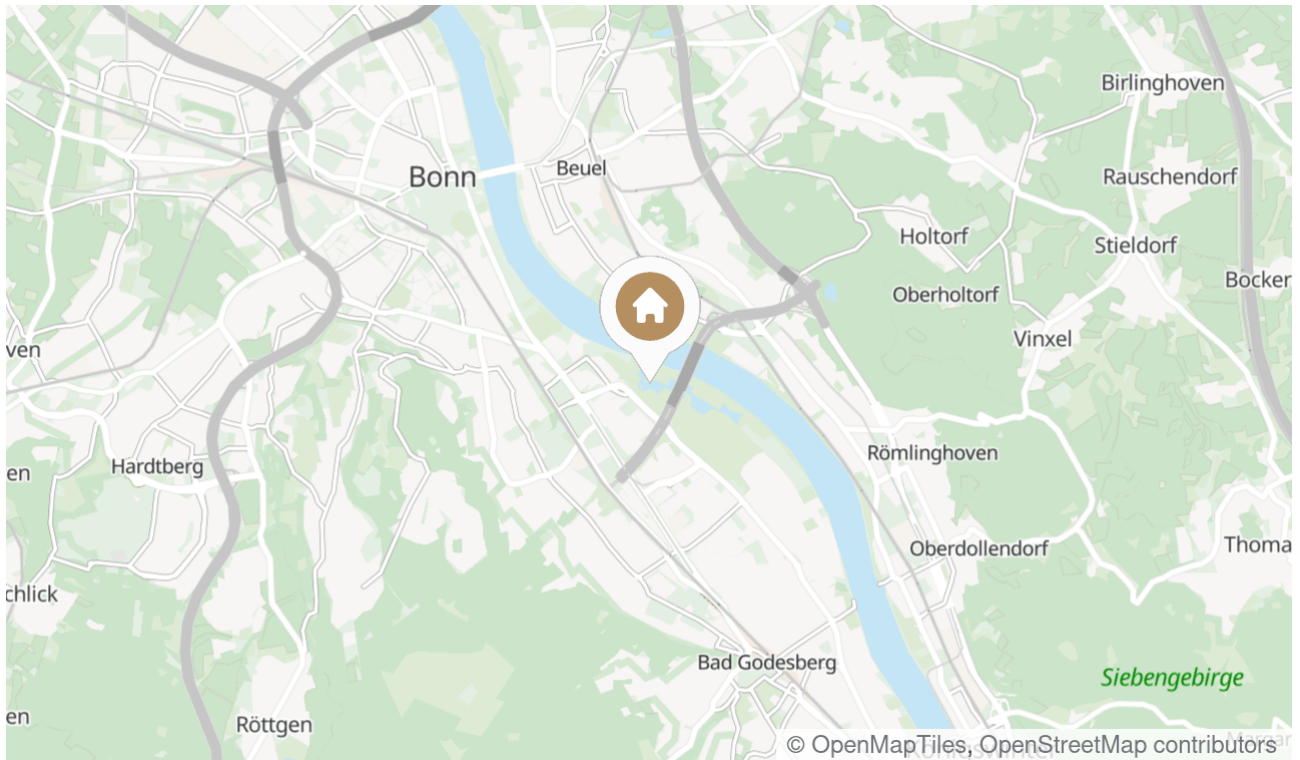
Neubau-Standard GEG 2024 Luft-Wasser-Wärmepumpe In Vorbereitung - liegt zur Fertigstellung vor



Lage & Umgebung

53175 Bonn–Friesdorf

Dieses außergewöhnliche Baugrundstück befindet sich im begehrten Bonn-Bad Godesberger Ortsteil Friesdorf, mit einer Einwohnerzahl von rund 8.300 Personen. Aufgrund der Nähe zu den Bonner Haupt-Bürostandorten und dem Bundesviertel ist hier eine stark wachsende Nachfrage nach Wohnraum vorhanden. Mit seiner idyllischen Lage, der ausgezeichneten Infrastruktur und der familiären Atmosphäre ist Friesdorf nicht nur ein attraktiver Ort zum Wohnen. Das Grundstück ist perfekt positioniert, um von der Nachfrage nach hochwertigen Wohnimmobilien zu profitieren. Es liegt in einer ruhigen Sackgasse am Rand des Ortsteils und grenzt direkt an einen Wald am Eingang des Klufterbachtals, was sowohl Familien als auch Naturliebhaber anspricht und unterstreicht noch einmal die Attraktivität dieser Lage. Die Umgebung besticht durch ihre perfekte Kombination aus ländlichem Charme und erstklassiger Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden sich Geschäfte für den täglichen Bedarf, Schulen und zahlreiche Freizeiteinrichtungen. Eine schnelle Anbindung an die Autobahn und den ÖPNV macht Bonn und die umliegenden Städte schnell erreichbar. Die Nachbarschaft ist geprägt von Ein- bis Zweifamilienhäusern und schafft eine ruhige und sichere Atmosphäre, die ideal für private Bauvorhaben ist.



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



Frontansicht Visualisierung



Seitenansicht Visualisierung



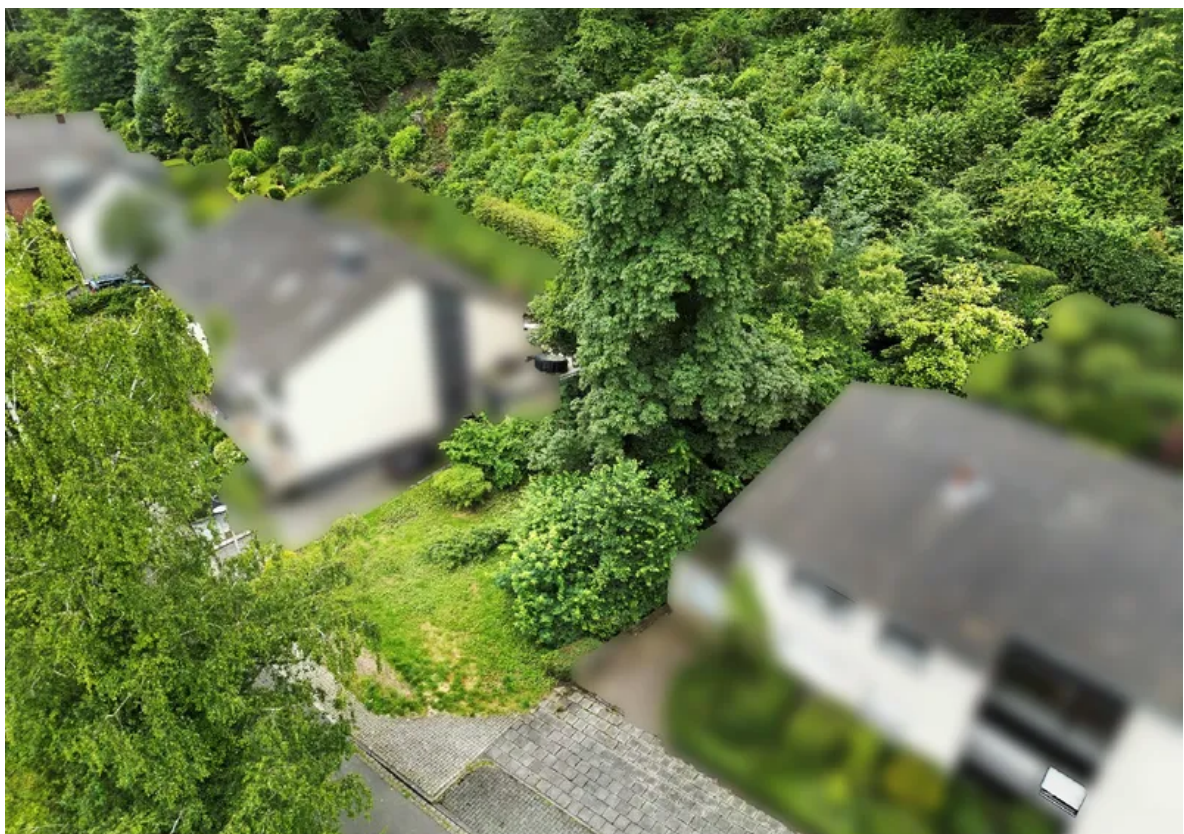
Seitenansicht Visualisierung



Grundstücl



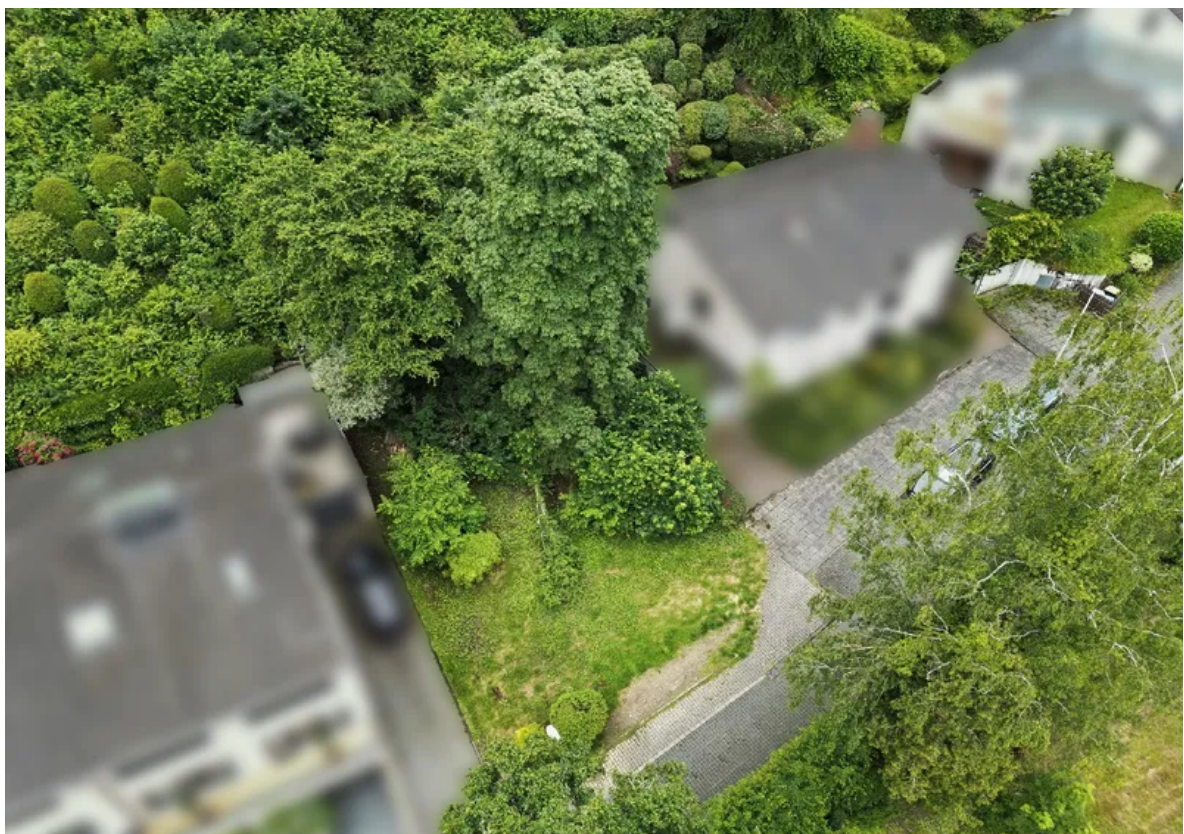
Anliegerstraße



Drone Grundstück



Drone Grundstück



Drone Grundstück



Drone Grundstück

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

