

Gemütliche Altbau-Doppelhaushälfte mit Garage und Garten in Bonn-Rüngsdorf! 5Z, 135qm + Mansarde...

Objekt: T3 • Telemannstraße 3 • 53173 Bonn • 385.000,00 €



Beschreibung

Bei diesem Objekt handelt es sich um einen gemütlichen Albau (Bj. 1935, Anbau 1959) mit viel Charme und Ambiente, Garten und Garage in beliebter Lage in Bonn-Rüngsdorf unweit des Bonner Zentrum und der Rheinpromenade. Mit ca. 135 m² Wohnfläche (Ausbaureserve vorhanden!) umfasst dieses Familienhaus einen geräumigen Wohn-/ Essbereich mit Zugang zur Terrasse, eine separate Küche mit Zugang zur Terrasse, ein geräumiges Elternschlafzimmer mit angrenzendem Ankleidebereich, ein Bad mit Wanne, WC und Fenster sowie einen Dielen-/ Flurbereich mit Garderobenecke. Im I.OG befinden sich drei Schlafzimmer, ein Bad mit Dusche, WC und Fenster und ein Flurbereich mit Aufgang zur Mansarde. Die Mansarde verfügt über zwei Zimmer (chen) und bietet über den möglichen Aufbau von Dachgauben eine weitere Ausbaureserve. Das Haus ist voll unterkellert. Im Untergeschoss befinden sich neben dem Heizungsraum und der Waschküche noch drei weitere, klassische Kellerräume. Zum Haus gehört ein Garten und eine Garage mit weiteren Parkmöglichkeiten davor.

Ausstattung Beschreibung

Das Haus befindet sich in den wesentlichen Ausstattungsdetails in einem altersgerechten Zustand. Um moderne Standards zu erreichen, wären umfassende Renovierungs-/ Sanierungsarbeiten vorzunehmen. Den Zustand des Hauses entnehmen Sie bitte vorab den beigefügten Bildern oder erfragen die Details telefonisch über unser Büro. Typische Altbauermkmale wie das Holztreppenhaus, die alten Türen...etc. warten nur darauf vom neuen Eigentümer wieder liebevoll aufgearbeitet zu werden.

Lage

Das Haus befindet sich in begehrter Lage im begehrten Bonner Ortsteil Rüngsdorf. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie in fußläufiger Nähe. Neben Kindergärten und der Grundschule befindet sich auch das nächstgelegene Gymnasium fußläufig erreichbar. Die Anschlussstelle der A562, A59 und A555 sind schnell mit dem Auto erreicht. Mitarbeiter der hiesigen Firmen wie T-Com, Dt. Post etc. sind allmorgendlich in 10 Minuten vor Ort.

Daten/ Zahlen/ Fakten**Adresse**

Straße	Telemannstraße
Hausnummer	3
PLZ	53173
Ort	Bonn
Ortsteil	Rüngsdorf

Infrastruktur

Einkaufen (km)	1 km
Kindergart. (km)	1 km
Grundschule (km)	1 km
Ortszentrum (km)	1 km
Autobahn (km)	4 km
ÖPNV	ca. 5 min.
Flughafen	ca. 25 min.

Flächen

Wohnfläche	ca. 135 m ²
Nutzfläche	ca. 80 m ²
Grundstück	ca. 540 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2

Austattung

Heizungsart	Zentralheizung
-------------	----------------

Befeuerung	Gas
Stellplätze	1 Garage
Terrasse	Ja
Dachboden	Ja
Kabel Sat TV	Ja
Unterkellert	Ja
Wasch/Trockenraum	Ja
Bauweise	Massiv

Zustand

Baujahr	1935
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	265,3 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	10.11.2023
wesentlicher Energieträger	Gas

Sonstiges

Verfügbar ab	nach Absprache
--------------	----------------

Preise

Courtage	3,57% (inkl. 19% MwSt.) vom Kaufpreis. Zu zahlen vom Käufer.
Kaufpreis	385.000,00 €

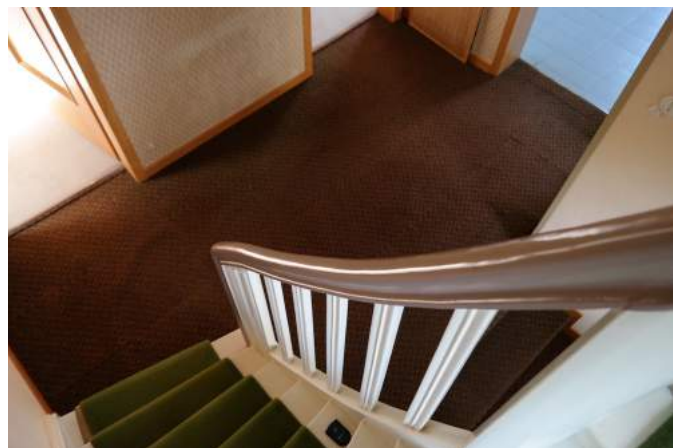
Bilder



Diele



Diele



Diele



Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Esszimmer



Esszimmer



Küche



Küche



Küche



Ankleidebereich

Bilder



Hauseingang



Bad im Erdgeschoss



Bad im Erdgeschoss



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Ausblick von der Terrasse



Blick in den Garten



Holztreppenhaus



Kinderzimmer im OG



Kinderzimmer im OG



Kinderzimmer im OG



Kinderzimmer im OG



Kinderzimmer im OG



Kinderzimmer im OG



Blick nach hinten raus



Bad im OG



Bad im OG



Kinderzimmer im OG



Kinderzimmer im OG



Kinderzimmer im OG



Treppe zur Mansarde



Treppe zur Mansarde



Mansarde



Mansare



Garage



Gartenansicht



Gartenansicht



Gartenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht

Grundriss(e)



Erdgeschoss

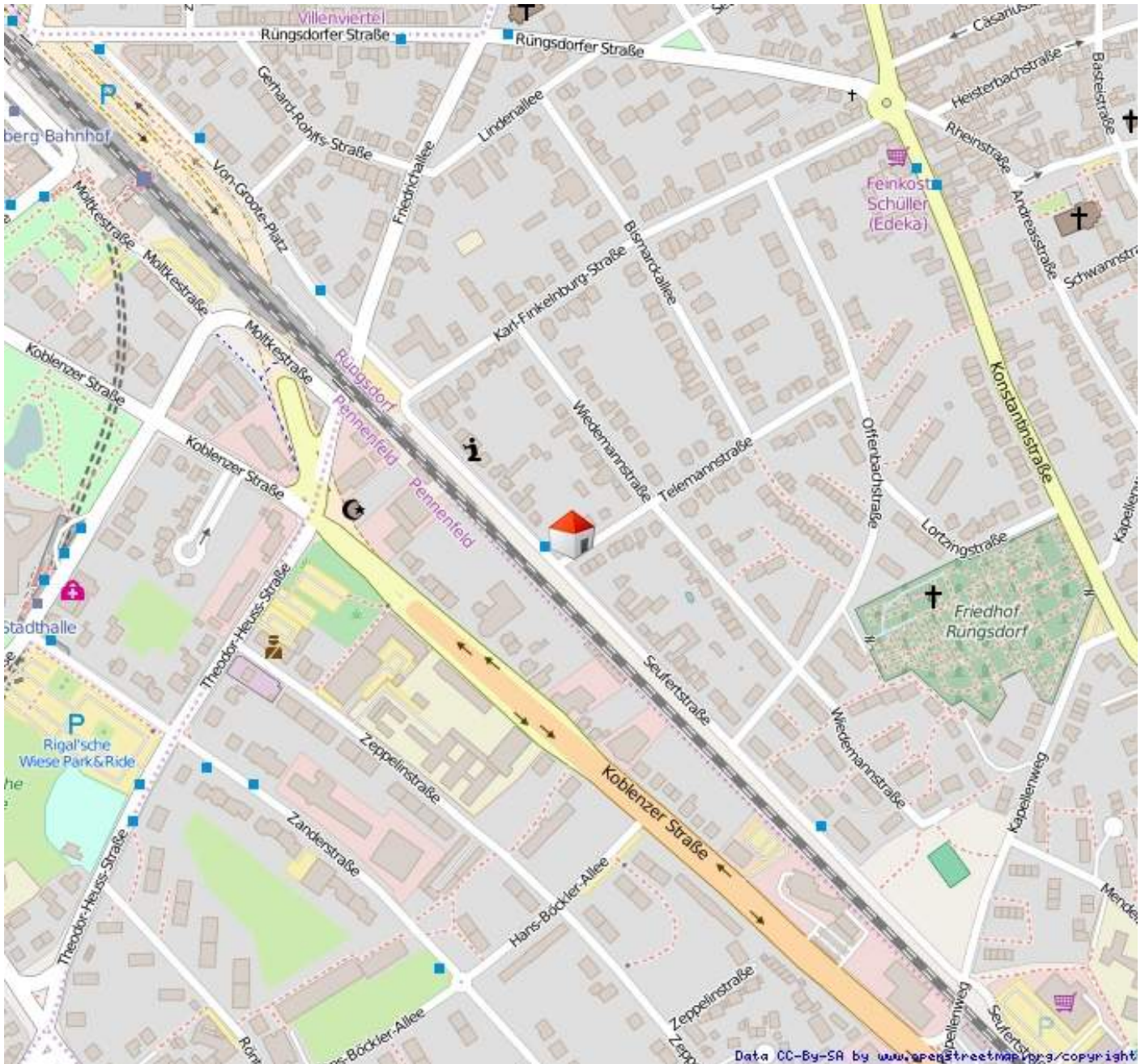


Obergeschoss

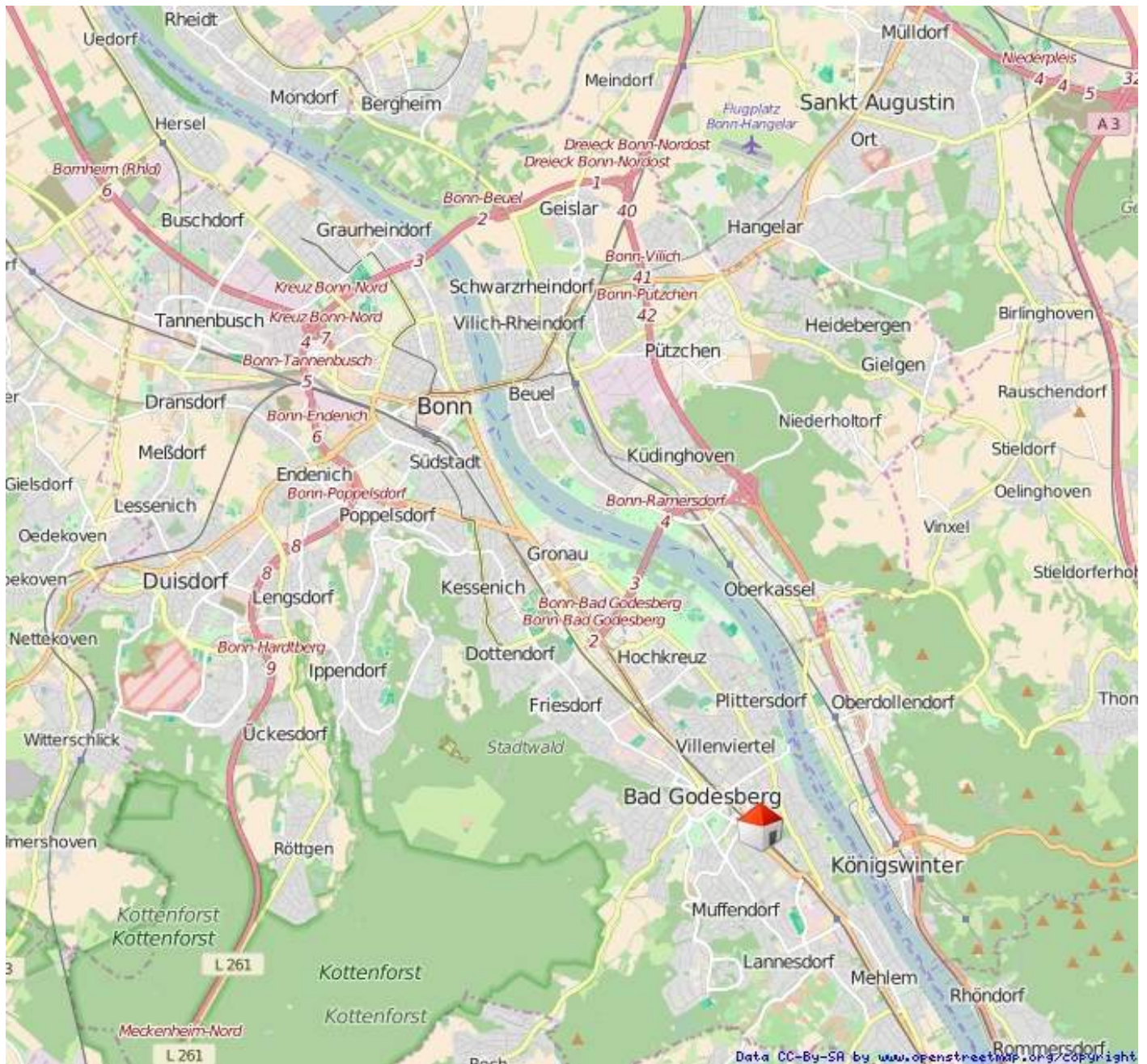


Kellergeschoss

Lagepläne



Rüngsdorf



Bonn

Ihr Ansprechpartner



Herr Sebastian Wind
Wind Immobilien
Siebengebirgsstraße 59
53639 Königswinter

Telefon: 02244-9000800
Fax: 02244-9000801

E-Mail: info@wind-immobilien.de
Web: www.wind-immobilien.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.