



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Top Lage

360°

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien

**FALC**  
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-RoMu-69572

*Familienidyll in ruhiger Lage von Bonn-Röttgen*

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**499.000,00 €**

**3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>140,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>385,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1950</b>
<b>Zustand</b>	<b>Renovierungsbedürftig</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat, Fliesen, Parkett</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Befeuerng</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>25.02.2036</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>25.02.2026</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Lage**

***Die Immobilie in der Dorfstraße 55, 53125 Bonn liegt in einem gewachsenen, angenehm grünen Umfeld, das sich im Alltag besonders familienfreundlich zeigt. Kurze Wege, eine gute Nahversorgung und viele Angebote für Kinder sorgen dafür, dass sich der Tagesablauf entspannt organisieren lässt.***

***Für die Kleinsten ist die Betreuung bequem erreichbar: Der Städt. Kindergarten Pustebblume liegt in ca. 200 m Entfernung. Auch die schulische Versorgung ist in der Nähe vorhanden, zum Beispiel die Schlossbachschule in ca. 700 m. Draußen spielen und durchatmen gelingt ebenfalls ohne großen Aufwand, denn ein Spielplatz ist bereits in ca. 300 m erreichbar und der Schloßplatz als Parkanlage liegt in ca. 300 m.***

***Einkäufe des täglichen Bedarfs lassen sich schnell erledigen. Ein Supermarkt wie EDEKA Schüren befindet sich in ca. 300 m, ALDI Süd in ca. 500 m. Ergänzend sind Post- und Paketservices in der näheren Umgebung vorhanden, ebenso Arztpraxen, darunter eine Kinderarztpraxis in ca. 400 m Entfernung.***

***Die Anbindung ist alltagstauglich und flexibel. Die Bushaltestellen Kurfürstenplatz und Schlossplatz liegen jeweils in ca. 300 m Entfernung und bieten eine gute Verbindung in die Bonner Stadtteile. Der nächste Bahnhof Alfter-Witterschlick ist ca. 4 km entfernt. Mit dem Auto ist die Autobahn A565 über die Auffahrt Bonn Hardtberg in ca. 5 km erreichbar. Der Flughafen Köln Bonn liegt je nach Route in etwa ca. 30 km Entfernung.***

***Auch in der Freizeit punktet die Lage mit kurzen Wegen: Sportangebote und Vereinsleben finden sich im weiteren Umfeld, und der nahe Kottenforst bietet zusätzliche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und Naturerlebnisse.***

***Insgesamt verbindet diese Adresse ruhiges Wohnen im Grünen mit einer Infrastruktur, die Familien im Alltag spürbar entlastet.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## **Objektbeschreibung**

*Das freistehende Einfamilienhaus wurde im Jahr 1950 errichtet und befindet sich auf einem 385 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Wohnfläche beträgt ca. 140 m<sup>2</sup>. Das Gebäude ist in solider Massivbauweise ausgeführt und überzeugt durch eine funktionale sowie klar strukturierte Raumaufteilung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet und sowohl für Familien als auch für Paare mit Platzbedarf geeignet ist.*

*Über den Hauseingang gelangt man in den zentralen Eingangsbereich des Erdgeschosses, der als Verteiler zu sämtlichen Räumen dieser Ebene dient. Auf der rechten Seite befindet sich das erste Badezimmer, während sich links der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich öffnet. Dieser bildet den Hauptaufenthaltsbereich des Hauses und schafft durch seine offene Gestaltung eine angenehme Wohnatmosphäre. Vom Essbereich aus ist zudem die offen gestaltete Küche direkt zugänglich. Von hier aus bestehen außerdem direkte Zugänge zum Anbau sowie zur Terrasse und in den Garten.*

*Vom Anbau gelangt man in einen praktischen Abstellraum, der zusätzliche Nutz- und Stauraum bietet. Dieser führt weiter in den Heizraum, in dem sich die Haustechnik befindet und der zugleich funktional von den Wohnbereichen getrennt ist.*

*Geradeaus im Eingangsbereich befindet sich eine platzsparende Wendeltreppe, die in das Obergeschoss führt. Dort erschließt ein Flur die Räume der oberen Etage. Geradeaus liegen zwei gut geschnittene Schlafräume, während sich auf der rechten Seite ein weiterer Schlafraum befindet, der sich auch ideal als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt. Ebenfalls im Obergeschoss ist ein zweites Badezimmer untergebracht.*

*Die Außenflächen bieten Gestaltungsspielraum für Gartenliebhaber oder Familien und ergänzen die Wohnnutzung sinnvoll. Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit klarer Grundrissstruktur, zweckmäßiger Raumaufteilung und effizienter Bauweise, die eine solide Basis für individuelles Wohnen darstellt.*



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Ausstattung**

*Das massiv errichtete Wohnhaus aus den 1950er-Jahren befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand und weist in mehreren wesentlichen Bereichen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Die Immobilie bietet damit eine solide Grundlage für Käufer, die ein Bestandsobjekt nach eigenen Vorstellungen erneuern und gestalten möchten.*

*Die Fensteranlagen sind teilweise noch aus dem Baujahr, während ein Teil bereits vor längerer Zeit ausgetauscht wurde. Verbaut sind sowohl doppelt verglaste Holzfenster als auch Ausführungen mit PVC-Rahmen. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, die sowohl die Raumwärme als auch die Warmwasserversorgung übernimmt. Ein zusätzlicher Kamin im Wohnzimmer sorgt für eine behagliche Atmosphäre und stellt eine ergänzende Heizquelle dar.*

*Beide Badezimmer präsentieren sich in funktionaler Ausstattung mit weißen Wand- und Bodenfliesen. Das Bad im Erdgeschoss verfügt über eine Eckbadewanne, eine separate Dusche sowie ein Fenster zur natürlichen Belichtung und Belüftung. Das Badezimmer im Obergeschoss ist ebenfalls mit einem Fenster ausgestattet und besitzt eine Badewanne. Der Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss ist gefliest und bietet damit einen pflegeleichten und strapazierfähigen Bodenbelag. Im Anbau wurde Laminat verlegt, während im Obergeschoss Stäbchenparkett vorhanden ist, das den Räumen eine klassische Wohnatmosphäre verleiht.*

*Die vorhandenen Leitungen stammen überwiegend noch aus dem Baujahr und entsprechen damit nicht dem heutigen technischen Standard, was den bestehenden Modernisierungsbedarf unterstreicht. Ergänzend zur Wohnnutzung stehen eine Garage sowie ein Außenstellplatz zur Verfügung. Der Außenbereich bietet darüber hinaus mehrere Schuppen, die zusätzliche Abstell- und Lagermöglichkeiten schaffen.*

*Insgesamt verfügt die Immobilie über eine solide massive Bausubstanz und stellt trotz ihres renovierungsbedürftigen Zustands eine interessante Basis für eine zeitgemäße Weiterentwicklung und individuelle Wohnkonzepte dar.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Sonstiges**

***Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können.***

***Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.***

***Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.***

***Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

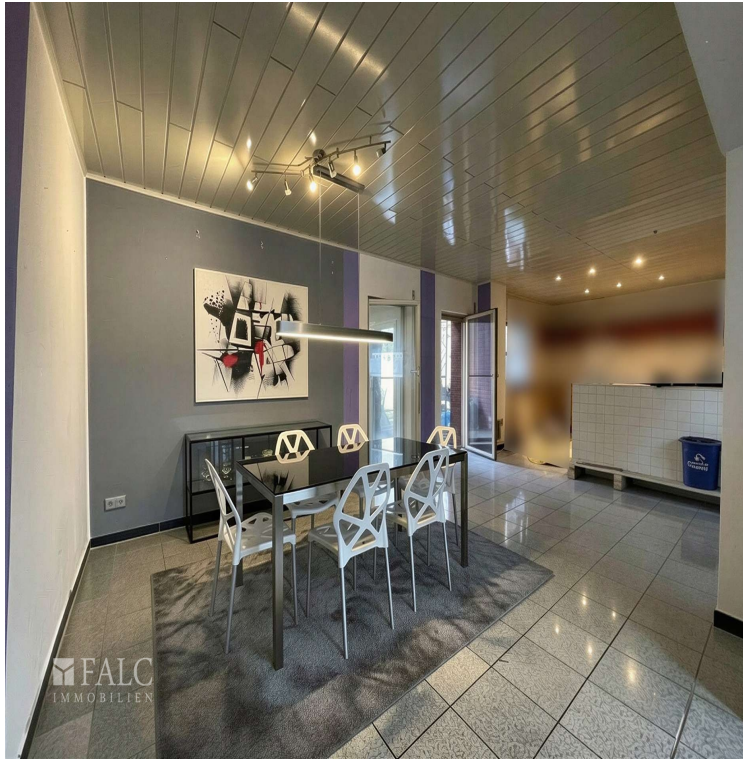
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

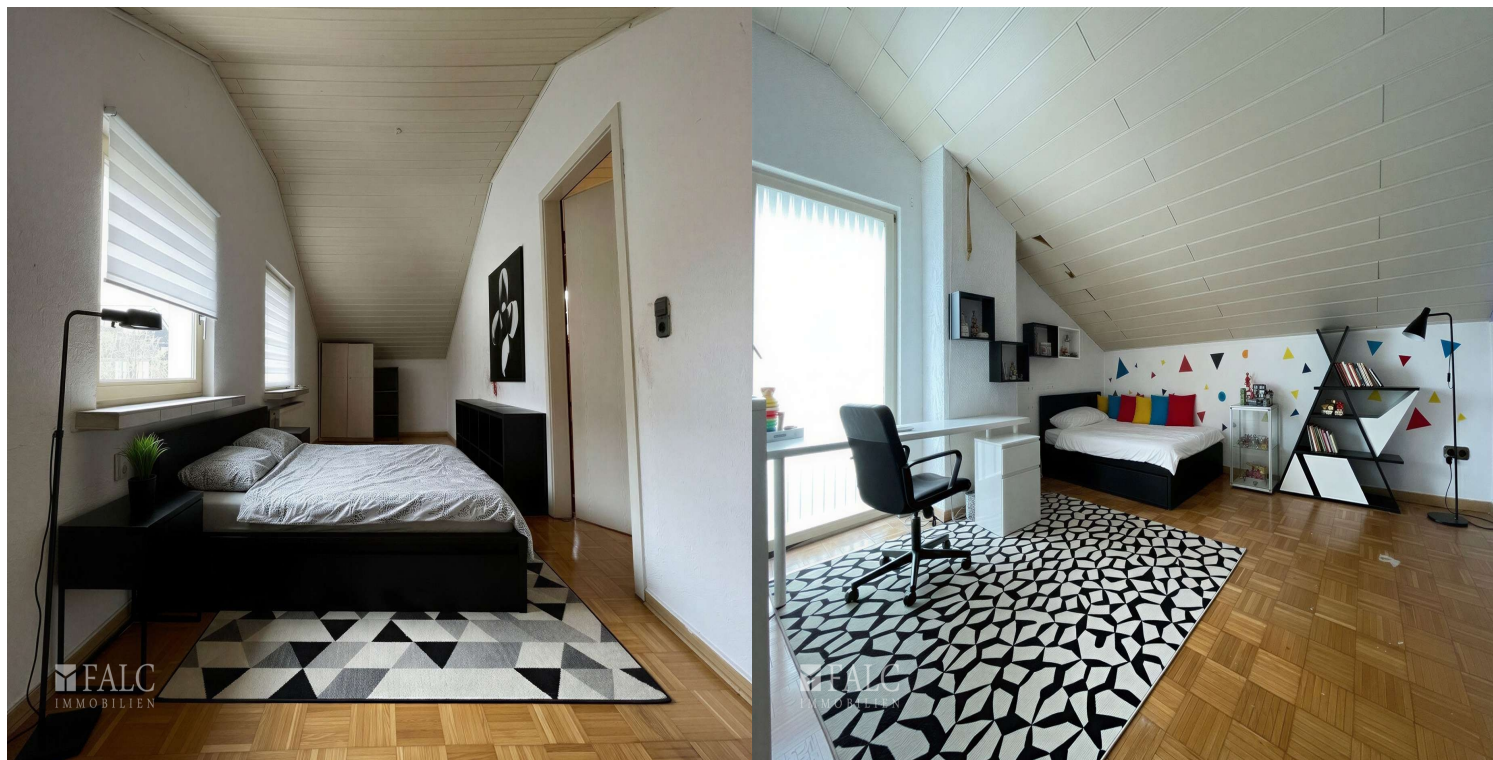
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**FALC**  
IMMOBILIEN



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



Spezies nicht maßstäblich



Spezies nicht maßstäblich

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

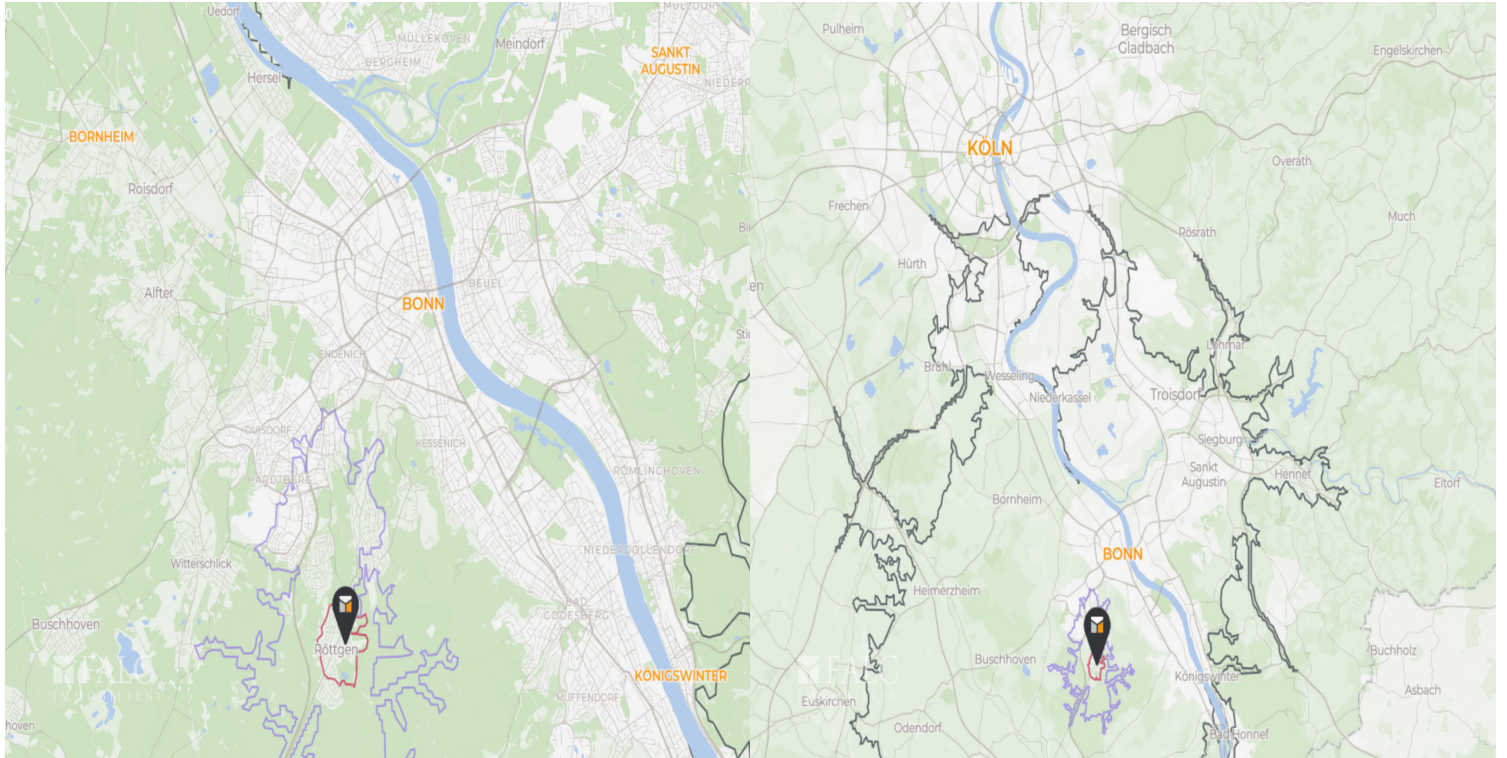
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)