

Sankt Augustin / Hangelar

# Raum für Träume – Großzügiges Wohnen mit schön eingewachsenem Garten

Objektnummer: 26480004



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 540.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 512 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26480004 - 53757 Sankt Augustin / Hangelar**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26480004 - 53757 Sankt Augustin / Hangelar

## Auf einen Blick

Objektnummer	26480004
Wohnfläche	ca. 151 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	540.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26480004 - 53757 Sankt Augustin / Hangelar

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	200.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.02.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26480004 - 53757 Sankt Augustin / Hangelar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26480004 - 53757 Sankt Augustin / Hangelar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26480004 - 53757 Sankt Augustin / Hangelar

# Die Immobilie



Objektnummer: 26480004 - 53757 Sankt Augustin / Hangelar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26480004 - 53757 Sankt Augustin / Hangelar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26480004 - 53757 Sankt Augustin / Hangelar

## Die Immobilie



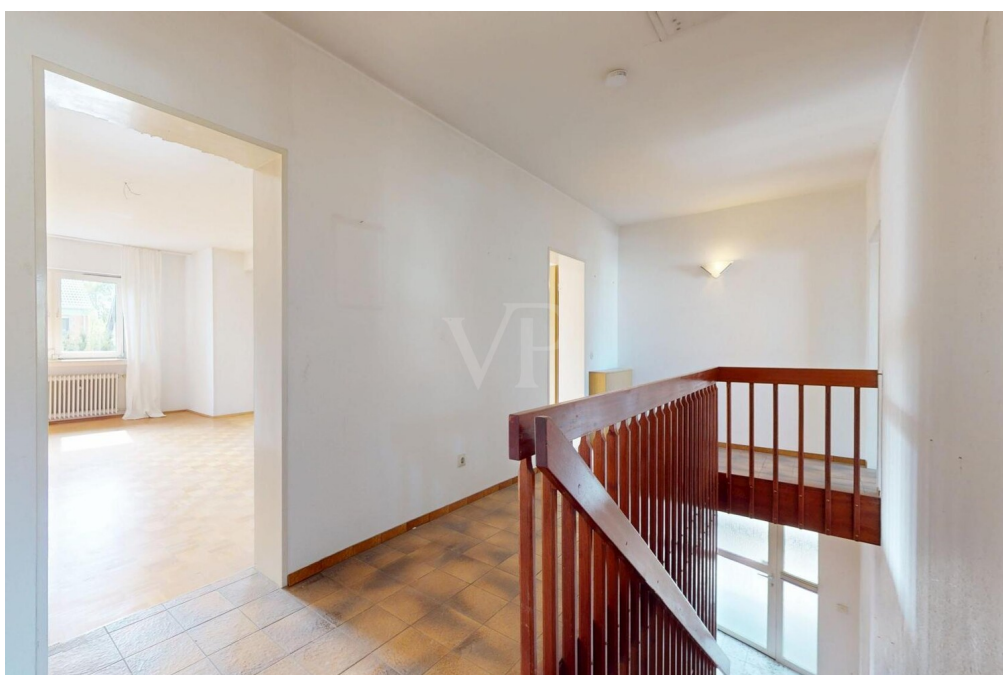
Objektnummer: 26480004 - 53757 Sankt Augustin / Hangelar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26480004 - 53757 Sankt Augustin / Hangelar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26480004 - 53757 Sankt Augustin / Hangelar

# Die Immobilie



Objektnummer: 26480004 - 53757 Sankt Augustin / Hangelar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26480004 - 53757 Sankt Augustin / Hangelar

## Die Immobilie



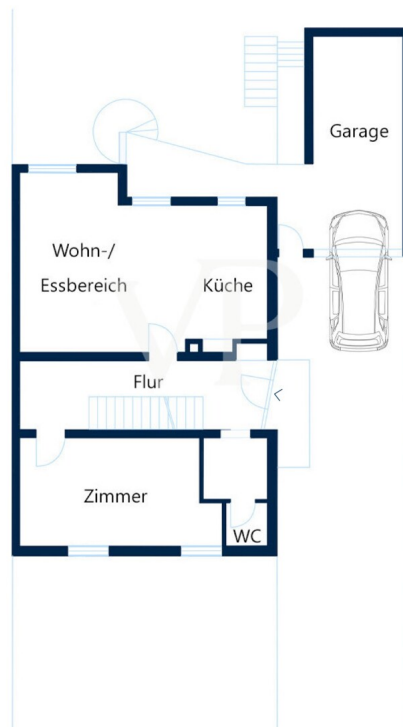
Objektnummer: 26480004 - 53757 Sankt Augustin / Hangelar

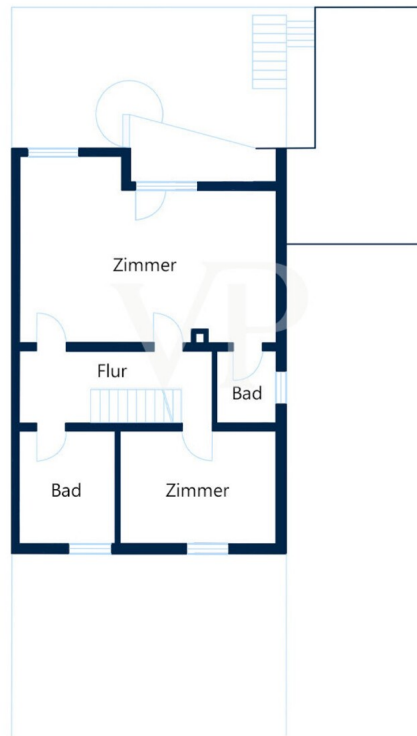
## Die Immobilie

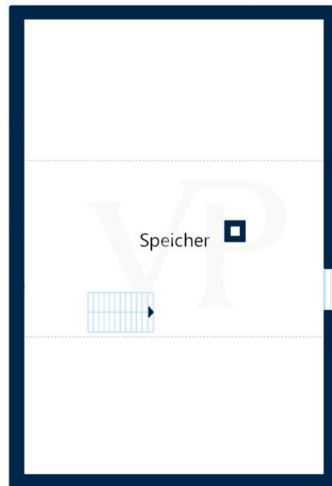


Objektnummer: 26480004 - 53757 Sankt Augustin / Hangelar

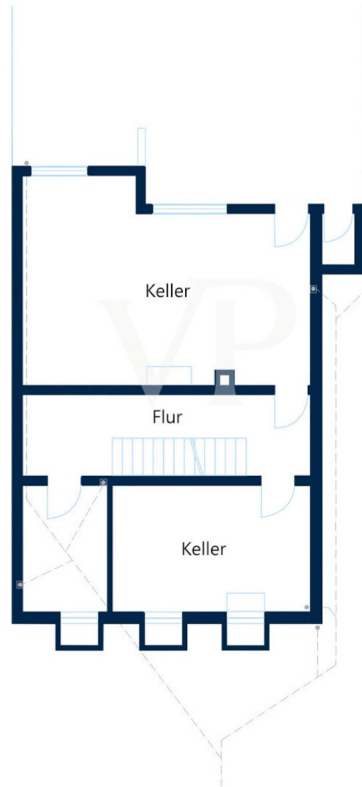
## Grundrisse







www.von-poll.com



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26480004 - 53757 Sankt Augustin / Hangelar**

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Doppelhaushälfte in Sankt Augustin-Hangelar überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein eingewachsenes Grundstück mit hoher Privatsphäre.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein weitläufiger Eingangsbereich mit Gäste-WC, der einen einladenden ersten Eindruck vermittelt. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der helle, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Hier entsteht ein angenehmes Wohnambiente mit viel Platz für gemeinsames Leben. Von der Küche aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten, der sowohl Raum für erholsame Stunden im Grünen als auch vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Ein weiteres großzügiges Zimmer auf dieser Etage eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Gästezimmer, Kinderzimmer oder geräumiges Homeoffice – individuelle Wohnkonzepte lassen sich hier problemlos umsetzen.

Im Obergeschoss setzt sich das großzügige Raumangebot harmonisch fort. Das sehr große Schlafzimmer verfügt über einen Zugang zum Balkon und kann bei Bedarf in zwei separate Zimmer aufgeteilt werden. Das angrenzende Badezimmer en suite ist mit Tageslicht und einer Dusche ausgestattet und bietet zusätzlichen Komfort. Ergänzt wird diese Etage durch ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer eignet, sowie ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Eine zusätzliche Fußbodenheizung sorgt auf dieser Ebene für ein angenehmes Wohnklima. Zudem besteht Zugang zum Speicher, der wertvolle zusätzliche Nutzfläche bietet.

Auch das Kellergeschoss präsentiert sich äußerst funktional. Ein großer Kellerraum mit direktem Zugang zum Garten sowie zu einer Terrasse auf Untergeschossebene wurde bereits bei der Planung für die mögliche Nutzung als separates Apartment vorbereitet und verfügt über einen eigenen Zugang. Die Umsetzung dieses Konzepts steht jedoch noch aus, sodass sich hier attraktive Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – beispielsweise für Gäste oder als Büro. Ergänzt wird das Kellergeschoss durch eine separate Waschküche sowie einen Vorratsraum mit viel Stauraum.

Eine Garage mit direktem Zugang zum Garten sowie eine lange Einfahrt, auf der bis zu drei Fahrzeuge hintereinander Platz finden, sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten.

Die Ausstattung des Hauses umfasst größtenteils doppelverglaste Kunststofffenster mit Rollläden, eine im Jahr 2020 erneuerte Gasheizung sowie überwiegend hochwertige Echtholzparkettböden in den Wohnräumen und Fliesen in den Bädern.

**Insgesamt bietet diese Doppelhaushälfte eine hervorragende Grundlage für individuelles Wohnen mit viel Potenzial. Die großzügigen Flächen und die durchdachte Raumaufteilung eröffnen zahlreiche Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung und Modernisierung, um das Haus auf einen zeitgemäßen Wohnstandard zu bringen und ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu schaffen.**

**Objektnummer: 26480004 - 53757 Sankt Augustin / Hangelar**

## **Alles zum Standort**

Die angebotene Immobilie liegt in einer begehrten Wohnlage im Ortsteil Hangelar der Stadt Sankt Augustin, eingebettet in ein lebendiges und zugleich ruhiges Wohnumfeld mit einer ausgezeichneten regionalen Anbindung.

Über die gut ausgebaute Bundesstraße B56 und die Autobahnen A560, A59 und A565 sind die Zentren von Bonn rund acht Kilometer entfernt und Köln in etwa 25 bis 30 Kilometern bequem erreichbar, ebenso wie der Flughafen Köln/Bonn in kurzer Zeit. Der öffentliche Personennahverkehr mit der Straßenbahnlinie 66 und mehreren Buslinien gewährleistet regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Städte und zu zentralen Verkehrsknotenpunkten im Rhein Sieg Gebiet.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur für Familien und Berufspendler aus. Verschiedene Kindertagesstätten, private sowie öffentliche Grund und weiterführende Schulen sind schnell erreichbar und bieten eine vielfältige Bildungslandschaft für alle Altersgruppen.

Für die medizinische Versorgung sorgt unter anderem die renommierte Asklepios Kinderklinik Sankt Augustin, ein Schwerpunkt Krankenhaus mit umfangreichem Leistungsspektrum und pädiatrischen Fachabteilungen. In der näheren Umgebung finden sich zudem zahlreiche Allgemein- und Facharztpraxen sowie Apotheken, sodass eine umfassende gesundheitliche Betreuung jederzeit gewährleistet ist.

Der tägliche Bedarf und darüber hinausgehende Einkaufswünsche lassen sich komfortabel vor Ort erfüllen. Direkt im Stadtzentrum von Sankt Augustin befindet sich die HUMA Shoppingwelt, das größte Einkaufszentrum der Region mit einer Vielzahl von Geschäften aus den Bereichen Lebensmittel, Mode, Elektronik, Drogerie und Gastronomie. Ergänzend dazu bietet Hangelar selbst ein reichhaltiges Angebot an Einzelhandel, Bäckereien, Feinkostläden und lokalen Dienstleistern.

Die Freizeitgestaltung in Sankt Augustin ist vielfältig und spricht alle Altersgruppen an. Spielplätze, Sportvereine und Wanderwege, machen die Lage besonders familienfreundlich. Ergänzt wird dies durch das Freizeitbad Sankt Augustin sowie durch weitläufige Rad- und Spazierwege entlang der Sieg, die zu erholsamen Stunden im Grünen einladen. Auch das nahegelegene Siebengebirge bietet zusätzliche Möglichkeiten für Ausflüge und sportliche Aktivitäten in der Natur.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, bester

**Infrastruktur und idealer Anbindung an Bonn, Köln und die Rhein-Sieg-Region – perfekt für Familien, Berufspendler und alle, die kurze Wege und hohe Lebensqualität schätzen.**

**Objektnummer: 26480004 - 53757 Sankt Augustin / Hangelar**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26480004 - 53757 Sankt Augustin / Hangelar**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny**

---

**Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn**

**Tel.: +49 228 - 62 04 08 54**

**E-Mail: [bonn@von-poll.com](mailto:bonn@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**