

Bonn – Lengsdorf

# Nachhaltiges Wohnen mit Wohlfühlfaktor – Energetisch optimiertes Einfamilienhaus zur Miete!

????????? ??????????: 25024008



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

???? ??????????: 2.200 EUR • ??????????: ca. 170 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ???? : 761 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25024008 - 53127 Bonn – Lengsdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

??????? ?????????: 25024008 - 53127 Bonn – Lengsdorf

?? ??? ??????

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| ???????? ?????????  | 25024008            |
| ??????????          | ca. 170 m²          |
| ?????????????? ??   | 15.04.2025          |
| ????????            | 6                   |
| ???????????? ??     | 4                   |
| ??????????          |                     |
| ??????????          | 2                   |
| ???? ?????????????  | 1960                |
| ????? ????????????? | 2 x ???????????     |
|                     | ????? ????????????, |
|                     | 1 x ???????         |

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| ???? ?????????       | 2.200 EUR           |
| ??????????           | 350 EUR             |
| ????????             |                     |
| ?????                | ????????????        |
|                      | ????????????????    |
| ???? ?????????????   | 2023                |
| ???????????????????? | ca. 56 m²           |
| ?????                |                     |
| ??????               | ???????, WC         |
|                      | ???????????, ?????, |
|                      | ?????,              |
|                      | ????????????????    |
|                      | ????????            |

???????? ?????????: 25024008 - 53127 Bonn – Lengsdorf

????????????? ??????????

|                                            |                                    |                                                                 |               |
|--------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                   | ?????????????<br>??????????        | ?????????????????<br>??????????                                 | BEDARF        |
| ???? ???? ?????                            | ?????? ??????????<br>????? / ????? | ?????? ??????<br>??????????                                     | 40.60 kWh/m²a |
| ????????????<br>?????????????<br>?????? ?? | 03.02.2035                         | ?????????<br>????????????<br>?????????                          | A             |
| ???? ???? ?????                            | ?????? ??????????<br>????? / ????? | ???? ???? ??????<br>???????? ?? ??<br>?????????<br>???????????? | 1960          |

??????? ???????? : 25024008 - 53127 Bonn – Lengsdorf

?? ????????



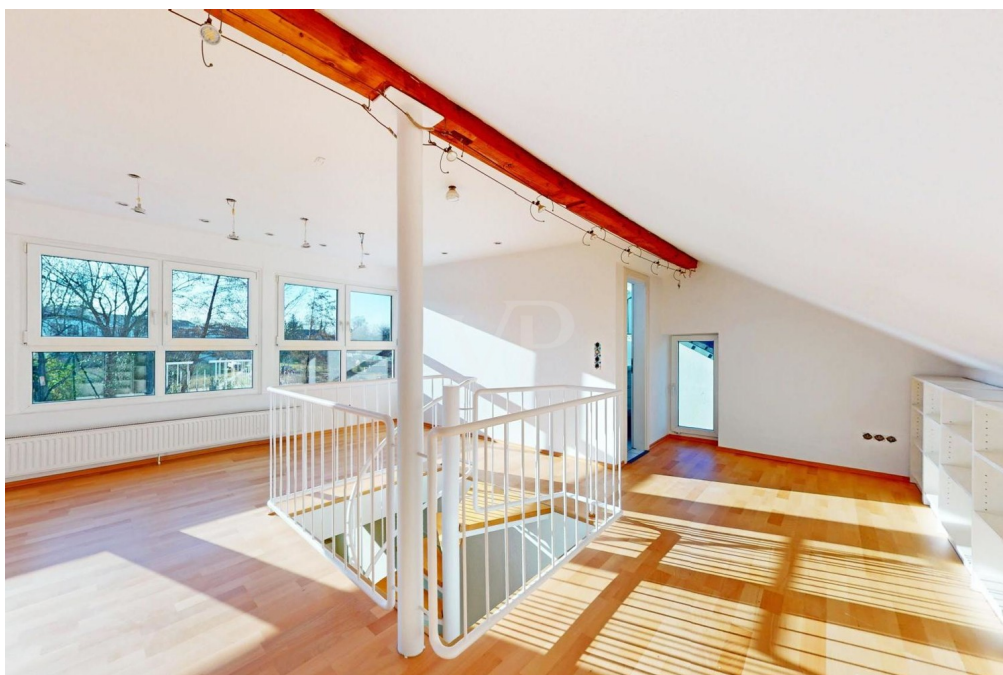
??????? ???????? : 25024008 - 53127 Bonn – Lengsdorf

?? ????????



??????? ???????? : 25024008 - 53127 Bonn – Lengsdorf

?? ????????



??????? ?????????: 25024008 - 53127 Bonn – Lengsdorf

?? ????????



??????? ???????? : 25024008 - 53127 Bonn – Lengsdorf

?? ????????



??????? ?????????: 25024008 - 53127 Bonn – Lengsdorf

?? ????????



??????? ???????: 25024008 - 53127 Bonn – Lengsdorf

## ??? ?????? ??????????

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause – ein freistehendes Einfamilienhaus in Bonn-Lengsdorf, das mit einer durchdachten Raumaufteilung, moderner Technik und nachhaltigen Energielösungen überzeugt. Das im Jahr 1960 erbaute Haus wurde umfassend modernisiert und bietet auf ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen, ein behagliches und zukunftsorientiertes Wohnen. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in den einladenden Eingangsbereich, von dem aus sich rechts ein großzügiger Wintergarten anschließt. Dieser ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und bietet einen direkten Zugang zum weitläufigen Garten, der viel Platz für Erholung und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bereithält. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der offene Wohn- und Essbereich, der mit einem wasserführenden Kamin für wohlige Wärme sorgt. Die hochwertig ausgestattete, maßgefertigte Einbauküche integriert sich harmonisch in den Raum und lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage. Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiges Schlafzimmer, das mit einem modernen Klima-Splitgerät ausgestattet ist und somit für ein angenehmes Raumklima sorgt. Zusätzlich stehen Ihnen zwei weitere, etwas kleinere Zimmer zur Verfügung, die vielseitig genutzt werden können – sei es als gemütliches Kinderzimmer, als funktionales Homeoffice oder ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Ein besonderes Highlight des Hauses ist das lichtdurchflutete Dachstudio, das zusätzlichen Wohnraum schafft. Dank großer Fensterfronten und eines eigenen WCs bietet dieser Bereich ein angenehmes Ambiente. Das Kellergeschoss bietet weit mehr als nur Stauraum: Neben einem Abstellraum, einer Waschküche und dem Heizungsraum stehen Ihnen hier auch ein vielseitig nutzbarer Hobbyraum sowie ein weiteres WC mit Dusche zur Verfügung. Dadurch bietet der Keller zusätzliche wohnliche Nutzfläche. Die Garage bietet Platz für Ihr Fahrzeug, während der weitläufige Garten mit Holzlager und Vorrat die Natur direkt vor die Haustür holt. Das großzügige Grundstück von ca. 761 m<sup>2</sup> bietet Ihnen reichlich Platz zum Entfalten und entspannen. Besonders hervorzuheben sind die zahlreichen energetischen Highlights: Eine effiziente Warmwasserpumpe, eine solarthermische Anlage, eine leistungsstarke PV-Anlage und eine Wallbox für Ihr Elektrofahrzeug sorgen für niedrige Energiekosten und eine nachhaltige Lebensweise. Dieses attraktive Haus bietet Ihnen ein zukunftsicheres und behagliches Zuhause in einer liebenswerte Wohnlage. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie begeistern!

??????? ?????????: 25024008 - 53127 Bonn – Lengsdorf

??? ??? ??? ???????????

Der Stadtteil Lengsdorf liegt im Westen von Bonn und vereint idyllische Wohnqualität mit einer hervorragenden Anbindung an das urbane Leben. Eingebettet in eine grüne Umgebung und direkt angrenzend an das wunderschöne Naturschutzgebiet Katzenlochbachtal, bietet die Lage ein perfektes Gleichgewicht zwischen Natur und Stadt. Spaziergänger, Jogger und Naturfreunde genießen hier weitläufige Wege und erholsame Grünflächen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés, Bäckereien und kleine Fachgeschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten eine bequeme Nahversorgung. Auch die Verkehrsanbindung ist optimal. Mit mehreren Buslinien ist die Bonner Innenstadt schnell zu erreichen, während die nahegelegene Autobahn A565 eine zügige Verbindung in die umliegenden Städte ermöglicht. Familien profitieren zudem von der guten Bildungsinfrastruktur – Kindergärten, Schulen und Spielplätze sind nur wenige Minuten entfernt. Lengsdorf ist ein Ort, der ein hohes Maß an Lebensqualität bietet – naturnah gelegen und dennoch bestens angebunden.

??????? ?????????: 25024008 - 53127 Bonn – Lengsdorf

?????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 40.60 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

??????? ?????????: 25024008 - 53127 Bonn – Lengsdorf

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

---

Clemens-August-Straße 6 ?????

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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