



**KENSINGTON**<sup>®</sup>  
Finest Properties International

# KENSINGTON Exklusiv - Moderne Villa in exponierter Lage



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KKOE_402	<b>Stand vom:</b>	22.08.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Ort:</b>	53757 Sankt Augustin	<b>Wohnfläche:</b>	415,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	108,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	1.388,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	8,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	5,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	4,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	4,0	<b>Zustand:</b>	Neuwertig

## Preise:

---

**Provision:** 3,57% inkl. MwSt

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2033-08-23
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1960
<b>Wertklasse:</b>	D	<b>Befeuerung:</b>	Gas, Luftwp
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	115.10 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties Köln GmbH	<b>Name:</b>	Louisa Przygodda
<b>Straße:</b>	Offenbachplatz 3	<b>Ort:</b>	50667 Köln
<b>Telefon:</b>	+49 170 50667 00	<b>E-Mail:</b>	Louisa.przygodda@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Im Jahr 2016 wurde dieses traumhafte Luxus-Anwesen mit Bauabschnitten aus den Jahren 1960 und 1992 vollumfänglich kernsaniert, erweitert und mit einer hochwertigen Ausstattung für höchste Ansprüche versehen. Im Erdgeschoss befindet sich ein Fernsehzimmer, ein offen gestalteter Essbereich und ein Wohnzimmer mit Kamin. Alle Räume öffnen sich zum Garten und haben direkten Zugang zur Terrasse. Die Bulthaup Küche aus dem Premiumsegment ist u.a. mit Gaggenau-Einbaugeräten, Kühlschränken und zahlreichen Stauraumflächen ausgestattet. Der freistehende Küchenblock verfügt über Sitzmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist der Weinraum mit Großkälteanlage und Sichtfenster vom Essbereich. Im Erdgeschoss befinden sich weiterhin ein Gäste-WC, ein Arbeitszimmer und ein Gästezimmer mit Bad en suite. Ein direkter Zugang führt zur geräumigen Doppelgarage, die neben zwei PKW- Stellplätzen über ausreichend Platz für Fahrräder und Gartengeräte verfügt. In der Garage befindet sich eine Bewässerungsanlage für den Garten, die diesen aus über 1.600 Bewässerungspunkten auch bei längerer Abwesenheit grün und blühend hält. Vom Entree im Erdgeschoss führt die einzigartige CELLS Treppe von EeStairs in die Räumlichkeiten im Obergeschoss.

Das Obergeschoss verfügt über einen separaten Bereich, der über einen eigenen Zugang mit großzügig ausgestatteten Einbau- Kleiderschränken erreicht wird und mit einem geräumigen hochwertigen Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche, Doppelwaschtisch, WC und einem Rundbalkon ausgestattet ist. Zwei weitere Räume haben jeweils direkten Zugang zu einem großen Balkon. Ein zusätzliches Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit separater Dusche, einen Doppelwaschtisch sowie ein räumlich abgetrenntes WC.

Vom Dielenbereich des Obergeschosses führt eine Treppe in den klimatisierten und ausgebauten Spitzboden des Hauses. Dieser wird über große Dachfenster belichtet und teilt sich in zwei Räume, die derzeit als Atelier und Spielzimmer genutzt werden.

Im Souterrain liegt ein Appartement mit eigenem Zugang von außen, einem Wohn-/Schlafbereich, einem Raum mit Küchenanschlüssen und einem Duschbad mit Infrarotsauna. Derzeit wird dieser Bereich als Fitnessraum genutzt. Ferner liegen im Untergeschoss eine Waschküche, der Heizungsraum, ein großzügiger Abstellraum/Vorratskeller sowie der Hautechnikraum.

Wohnfläche:  
ca. 440 m<sup>2</sup>

Grundstück:  
ca. 1.388 m<sup>2</sup> – das nach Südwesten ausgerichtete ebene Areal hat einen mit Stauden und kleinen Bäumen angelegten Vorgarten. Die Zuwegungen zum Hauseingang und zur Doppelgarage sind gepflastert. Der große Garten hinter dem Haus ist mit Rasen, pflegeleichten Blumenstauden und Bäumen zeitlos und modern angelegt und mit einem Doppelstabmattenzaun abgeschlossen. Neben einer LED-Gartenbeleuchtung, Boden-Fassadenstrahlern von BEGA und hochwertigen beleuchteten De Toma Gartenlautsprechern verfügt der Garten über einen beheizbaren Pool von 4 x 15m und einer Außendusche. Ganz bequem lässt sich dieser bei Bedarf automatisch mit einer Rollabdeckung schließen. Die Pool-Technik ist in einem getrennten Pool-Haus untergebracht, in dem sich auch die Wärmepumpe zur Beheizung, die automatische Wasseraufbereitungsanlage, die Filtersteuerung und die Chlor/pH-Regelung mit automatischem Dosiersystem befinden. Der Pool verfügt zudem über eine großzügige, nach Westen ausgerichtete, Sonnenterrasse.

## Lage:

---

Der Alte Niederberg ist die Top-Wohnadresse von St. Augustin und nur wenige hundert Meter von der Bonner Stadtgrenze entfernt. Hier findet man viele herrschaftliche Villen auf großzügigen Grundstücken. Der benachbarte Ort Hangelar hat eine ausgezeichnete Infrastruktur. Kindergärten, Schulen, Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte und Apotheken sind schnell erreichbar. Die Verkehrsanbindung an Bonn und Siegburg ist durch die S-Bahn ausgezeichnet. In wenigen Minuten ist man mit dem Auto in Bonn und durch den Autobahnanschluss an die A 59 in 20 Minuten am Köln-Bonner Flughafen. Zahlreiche Freizeitaktivitäten (mehrere Golf- und Tennisplätze, sowie Reitställe) befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Die hügelige Landschaft mit den umliegenden Wäldern lädt zum Wandern, Mountainbiking und vielen weiteren Freizeitaktivitäten oder einfach zum Entspannen ein.

## Ausstattung:

---

Die Ausstattung dieser Liegenschaft ist zeitlos und absolut hochwertig. Die edlen Materialien wurden einheitlich und im gleichen Interior Design im gesamten Haus eingesetzt.

Diese Immobilie ist eine besondere Rarität, die in ihrer baulichen Qualität, der Ausstattung und der Liebe zum Detail in einer zugleich hochattraktiven Lage ihresgleichen sucht.

Hier nur einige Ausstattungsdetails:

- angeräucherte Eichenholzböden
- Kamin mit Warmluft-Speicheranlage im Wohnzimmer
- maßgefertigte, neuwertige Einbauschränke mit automatischer Innenbeleuchtung im gesamten Haus
- große Terrasse mit elektrisch gesteuerter Markise (Stoffbespannung)
- Pool mit separater Sonnenterrasse
- gasbefeuerte Fußbodenheizung in der gesamten Liegenschaft
- Klimaanlage in den Schlafräumen und im Dachgeschoss
- Premium Bulthaup Einbauküche mit Silestone-Arbeitsplatte und Gaggenau + BORA Professional Einbaugeräten
- Weitere Ausstattungen, z.B Bang & Olufsen- Anlage, Infrarotkabine THYSIO THERM, hochwertiger TUUCI Ocean Master Schirm (3m x 4,25m), hochwertige Möbel (innen und außen) und nicht fest verbaute Gegenstände können gegen Aufpreis übernommen werden.

Altlasten / Erschließung nach KAG:

Nach Angaben des Eigentümers und der Behörde sind keine Hinweise auf Altlasten gegeben. Die Erschließungsbeiträge sind derzeit in Gänze bezahlt.

Baulast:

Vereinigungsbaulast gemäß § 4 Abs. 2 Landesbauordnung.

Diese Traumimmobilie verfügt über weitere Ausbaumöglichkeiten, z.B. Dachgauben und die Installation einer nachhaltigen Photovoltaikanlage auf dem Flachdach des Anbaus und der Garage.

Zusätzlich stehen ein erfahrener Haustechniker, Gärtner sowie weitere Dienstleister als Rundum-sorglos-Paket zur Verfügung, die mit der Liegenschaft und ihren Besonderheiten im Detail vertraut sind.

Wir stellen Ihnen dieses Objekt gerne im Rahmen einer Besichtigung vor.

## Sonstiges:

---

Sämtliche Angaben und Informationen zur Immobilie beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben.

Der Käufer zahlt eine Provision in Höhe von 3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt. fällig und zahlbar am Tage der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages. Wir weisen darauf hin, dass wir mit den Verkäufern eine Provision in gleicher Höhe vereinbart haben.

## Bilder

---

Wohnbereich



Küche



Essbereich



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Fitnessraum



Pool



Rückansicht

