

# BALD IHR NEUES ZUHAUSE ODER VERMIETUNGSOBJEKT?



**GERÄUMIGES HAUS MIT DURCHDACHEM GRUNDRISS UND BLICK INS GRÜNE**

**VERKAUF IM NICHT BINDENDEN BIETERVERFAHREN**

**SOLIDE GRUNDSUBSTANZ UND BAUWEISE SOWIE ATTRAKTIVES GRUNDSTÜCK**

**POTENZIAL ZUR MODERNEN UMGESTALTUNG, Z.B. OFFENE WOHNKÜCHE**

**INFORMATIONEN:**

<https://think4future.de/vita/seiten/1>

Garage plus bis zu 3 Stellmöglichkeiten vor der Garage



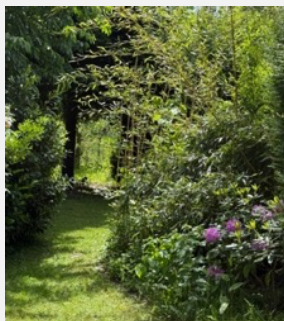
Sonnige Terrasse zum Entspannen und Genießen – Blick ins Grüne



Liebevoll angelegter Garten mit viel Grün und ruhiger Atmosphäre



Viel Grün, viel Ruhe, viel Potenzial zum Wohlfühlen

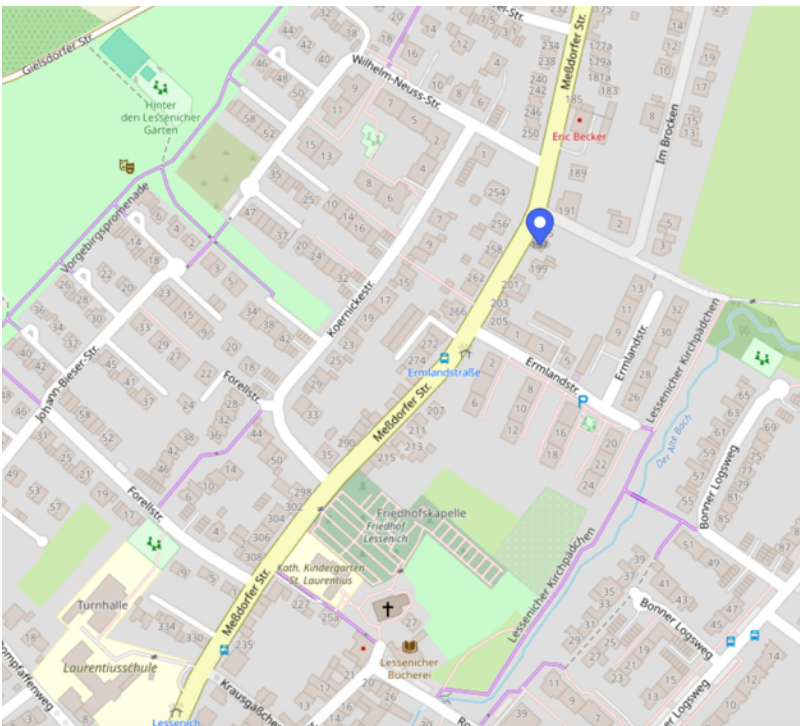
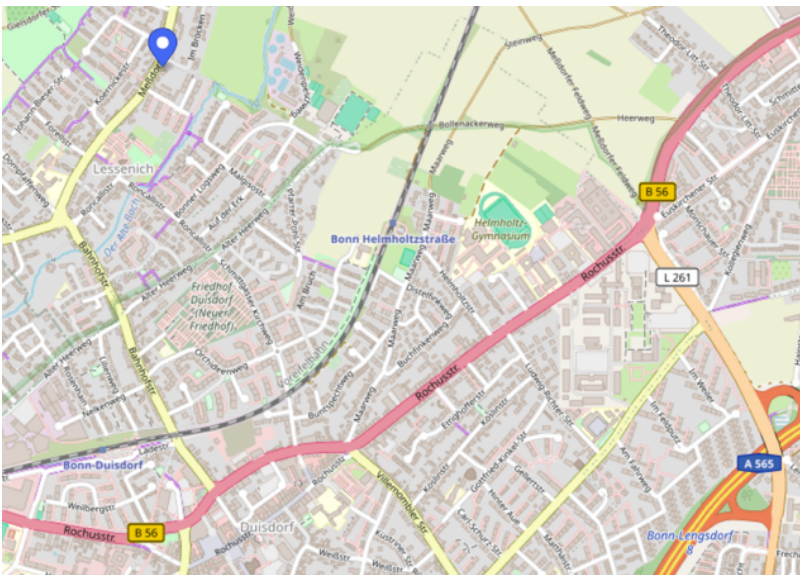


Ein Haus mit Charakter, Substanz und Entwicklungspotenzial



Sonniger Gartenbereich mit viel Privatsphäre





Quelle Karten: Open Street Map

## OBJEKTDATEN

Messdorfer Str. 197; 53123 Bonn  
 Einfamilienhaus eingeschossig,  
 mit ausgebautem Dachgeschoß und  
 Garage.  
 Baujahr: 1970

Wohnfläche: ca. 112 qm  
 Zimmer: 5

Modernisierung:  
 2009 Doppelverglasung;  
 2011 Heizung erneuert Viessmann

Objektzustand:  
 Teilweise renovierungsbedürftig

Bebaute Fläche 70,99.  
 Umbauter Raum 571,95 cbm.  
 Geschoßfläche 141,98.

Dachneigung = 54°  
 Garage – Bebaute Fläche  
 = 3,24 x 5,99 = 19,41 qm

Keller: Trockenraum, Vorratsraum,  
 Waschküche, Wäschetrockenraum,  
 Heizungsraum Heizungskeller

Erdgeschoss: Küche, Wohnzimmer,  
 Esszimmer, Gäste-WC

Dachgeschoss: Elternschlafzimmer,  
 Kind 1, Kind 2, Badezimmer

Ausstattung: Normale Qualität

Heizungsart: Öl-Heizung  
 Energieeffizienzklasse H

Grundstück 860 qm;  
 Bodenrichtwert; 800 - 840 €/m<sup>2</sup>;

## DIE LAGE

Bonn-Lessenich verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen am Meßdorfer Feld mit kurzer Distanz zur Bonner Innenstadt. Durch die nahe B 56, den Anschluss an die A 565 und die guten Bus- sowie Bahnverbindungen ab Duisdorf sind regionale Ziele schnell erreicht. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Gastronomie finden sich direkt im Ort oder in den angrenzenden Stadtteilen.

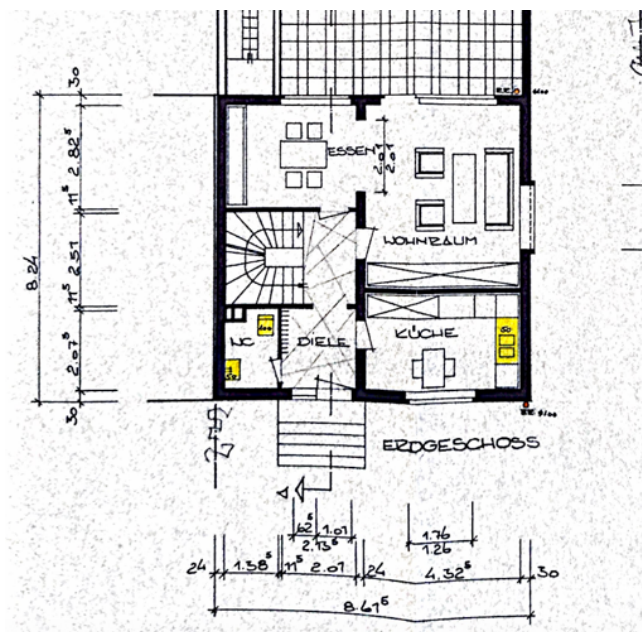
Zwei Kindergärten, eine Grundschule und zahlreiche Spielplätze machen den Stadtteil besonders attraktiv für Familien. Spazier-, Jogging- und Radwege starten quasi vor der Haustür, während Bonns kulturelles Angebot nur wenige Minuten entfernt ist.

Ein aktives Vereinsleben und traditionelle Feste am Dorfplatz stärken das nachbarschaftliche Miteinander. Geplante Wohnprojekte und neue Arbeitsplätze in der Umgebung sichern langfristig die Wertstabilität der Lage.

Wer ländliche Ruhe, gute Infrastruktur und verlässliche Entwicklungsperspektiven sucht, trifft in Lessenich eine solide Wahl.

## DAS ERDGESCHOSS

Das Raumkonzept bietet ideale Voraussetzungen für eine offene Wohnküche mit weitläufigem Wohn- und Essbereich sowie wunderschönem Blick ins Grüne.



## DIE AUSSTATTUNG

In dieser gut aufgeteilten Immobilie erwartet Sie viel Platz.

Die 1,5-stöckige Doppelhaushälfte ist vollunterkellert.

Im Erdgeschoss erwartet Sie neben der Küche, einem Gäste-WC und einer Diele mit offenem Treppenhaus ein großer Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem großen einladenden Garten.

Das Obergeschoss bietet neben dem großen Schlafzimmer, das Badezimmer und zwei weitere Räume (Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Hobbyzimmer usw.).

Das Haus ist ein Wohlfühl- und Rückzugsort.

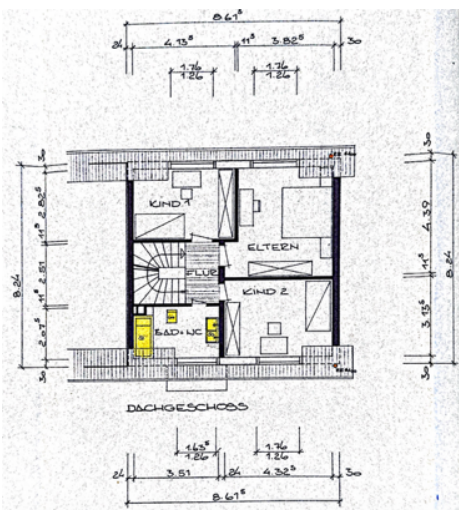
Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre Architektur, sondern auch durch zahlreiche Ausstattungsdetails mit Potenzial zur modernen Weiterentwicklung:

- Hochwertiges Stäbchenparkett in den Räumen des Erdgeschosses sowie in den Schlafzimmern.
- Großzügige Fensterflächen mit Potenzial für moderne, teilweise bodentiefe Gestaltung – insbesondere im Wohn-, Ess- und Schlafbereich.
- Große sonnige Terrasse in Süd-Ost-Ausrichtung – ideal für Frühstück in der Morgensonne, helle Vormittage und angenehme Sommerabende ohne extreme Nachmittags hitze.
- Schöner direkter Blick in den eingewachsenen Garten und ins Grüne.
- Separater Zugang vom Garten in den Kellerbereich mit der Option einer Dusche.
- Praktischer, angenehm kühler Vorratskeller mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.
- Kunststoffrollläden mit Vorteilen hinsichtlich Pflegeleichtigkeit, Witterungsbeständigkeit und zusätzlichem Sicht- sowie Sonnenschutz.

... und vieles mehr.

## DIE RUHE- UND SCHLAF-EBENE

Die Räume im Obergeschoss bieten Platz für Schlafen, Arbeiten und Rückzug und überzeugen durch Helligkeit und gute Raumaufteilung. Das Bad kann nach Modernisierung ein idealer Wohlfühlort sein.



... RENOVIERT DER IDEALE ORT UM ABZUSCHALTEN.



**BONN –URBAN, GRÜN UND LEBENSWERT. LEBEN IN ATTRAKTIVER LAGE ZWISCHEN RHEIN, KULTUR UND NATUR.**

Die Bundesstadt Bonn zählt zu den attraktivsten Wohnstandorten im Rheinland und verbindet urbanes Leben mit hoher Lebensqualität. Die Stadt bietet eine gelungene Mischung aus Kultur, Wissenschaft, Natur und internationalem Flair. Der Rhein, zahlreiche Grünflächen sowie die Nähe zum Siebengebirge und zum Naturpark Rheinland schaffen einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Gleichzeitig überzeugt Bonn durch eine ausgezeichnete Infrastruktur mit guten Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung sowie einer sehr guten Verkehrsanbindung in Richtung Köln, Koblenz und Flughafen Köln/Bonn. Internationale Organisationen, Universitäten und renommierte Arbeitgeber prägen den Standort zusätzlich.

Besonders geschätzt wird Bonn für seine gewachsene Wohnqualität, die vielen grünen Stadtbereiche und die Verbindung aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen.

Bonn verbindet rheinische Lebensart mit internationalem Flair und hoher Wohnqualität. Kultur, Natur, Wissenschaft und eine ausgezeichnete Infrastruktur machen die Stadt seit Jahren zu einem der beliebtesten Wohnorte der Region. Die Nähe zum Rhein, zahlreiche Grünanlagen sowie vielfältige Freizeit- und Gastronomieangebote schaffen ein Umfeld mit besonderem Lebenswert.

Weitere Fotos sowie Planzeichnungen finden Sie nachfolgend (Gästetoilette, Treppenhaus, Spitzdach):



Nord-Westen  
Vorne Straßenansicht

Süd-Westen  
Sicht auf Haus und Garagenseite - Einfahrt

Süd-Osten  
Terrasse

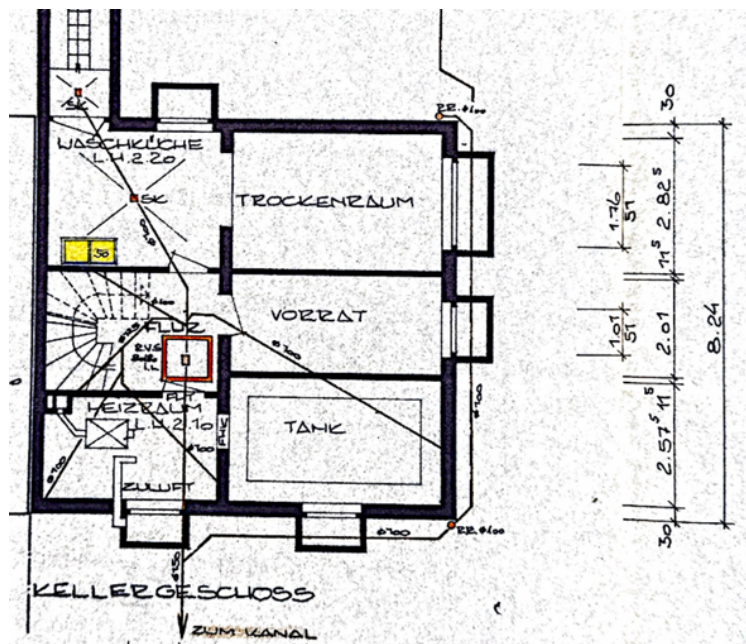
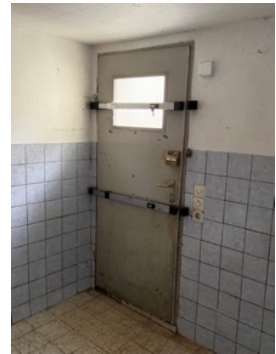
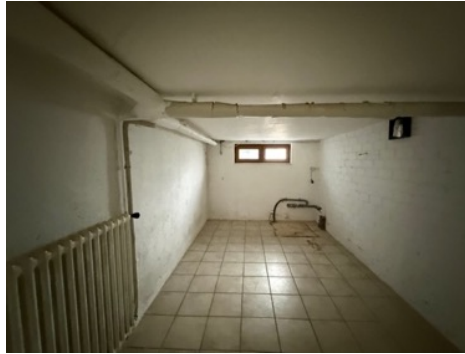
## DER KELLERBEREICH

Der Kellerbereich überzeugt durch vielseitige Nutzflächen und praktische Hauswirtschaftsräume.

Neben klassischen Vorrats- und Technikflächen bietet das Untergeschoss zusätzlichen Komfort durch Waschküche mit Gartenzugang und separaten Trockenraum.

Das Untergeschoss ergänzt das Haus um funktionale und vielseitig nutzbare Nebenräume.

Viel zusätzlicher Stauraum und praktische Nutzflächen schaffen ideale Voraussetzungen für Alltag, Hobby und Organisation.



## Weitere Informationen aus Bauunterlagen

Ausrichtung: Eingang Nord West; Terrasse/Garten Süd Ost; Garagenseite Süd West; Wand an Wand Bebauung an Nachbarhaus Nord Ost.

Dachform: 54° Pfettendach mit doppelt stehendem Stuhl. Falzziegel. Schleppgaube. 1 Dachfenster.

Außenwände Fundamente: Stampfbeton B 120 DIN 1047. Bauart der Wände: Beton B 120 oder Mauerwerk mit Betonsteinen. Außenwände der Wohngeschosse: Bims V 25 DIN 18 152.

Brandwände: KSV DIN 106.

Trennwände: Tragend BIMS V 50 n. DIN 18152. Trennwände: Nicht tragend. Schwemmsteine DIN 18152.

Bauart der Decken. Über dem Kellergeschoß. Stahlbeton B 225 nach DIN 1045. Über den Wohngeschossen. Stahlbeton B 225 nach DIN 1045. Über dem ausgebauten Dachgeschoß: Kehlbalckenanlage mit Wärmedämmung.

Isolierung Decke: Isolierung Betondecke Isolierung der Decke gegen Feuchtigkeit durch Abkleben mit einer Bitumenpappe in 2 Lagen.

Außenputz: Giebel u. Eingangsfassade 2-lag. Kalkzementputz mit Dichtungsmittel als Kratzputz. Süd-Ost-Fassade: KMZ verbündet u. gefügt, geweißt

Keller: Beheizt. Dämmung Kellerdecke / Bodenplatte. Stahlbeton B 225 nach DIN 1045.

Fenster & Türen: Material (Kiefernholz Fenster & Türen). Verglasung Fenster: Doppelt.

Heizung Öl Viessmann Vitoladens 300-C 19,3 kW. Baujahr 2011. Leistung (kW) 19,3. Wärmeverteilung Heizkörper

Heizung: Regelung: Einzelraum, Witterungsgeführt.

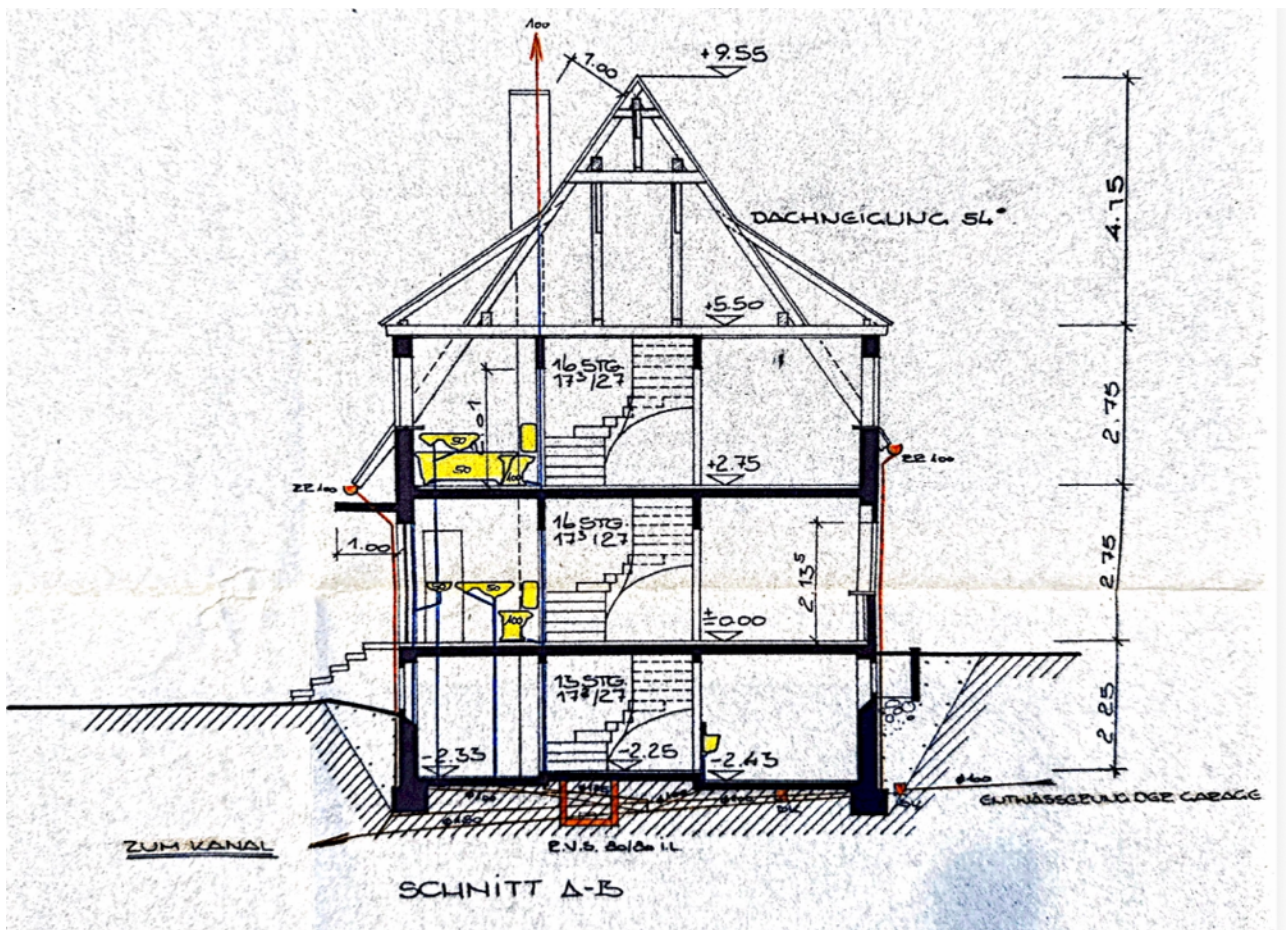
Warmwasser zentral: Vitocell 100-H 160 Liter. 2011.

Warmwasser: Dämmung Warmwasserleitungen: ja.

Lüftung: Fensterlüftung.

Quelle: Informationen vorwiegend nach Bauschein 322/69.

Schnitt Süd-Osten:



#### Hinweis

Hinweise: Als langjähriges Elternhaus ist die Immobilie eng mit familiärer Geschichte verbunden. Die Angaben beruhen auf vorhandenen Unterlagen und dem heutigen Kenntnisstand der Eigentümer.

Bilder sind teilweise mit KI ChatGPT bearbeitet.

## Potential Grundstück - Entwicklungsmöglichkeiten

Mit rund 860 m<sup>2</sup> eröffnet das Grundstück neben dem bestehenden Wohnhaus attraktive Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Grundstücksgröße bietet Potenzial für langfristige Überlegungen hinsichtlich Erweiterung, Neubebauung oder zusätzlicher Nutzungsmöglichkeiten – jeweils vorbehaltlich der Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

Aufgrund der Grundstücksgröße und der Lage innerhalb eines gewachsenen Wohnumfeldes könnte sich perspektivisch weiteres Entwicklungspotenzial ergeben.

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines unbeplanten Innenbereichs. Eine mögliche Bebauung richtet sich daher grundsätzlich nach der Umgebungsbebauung (§ 34 BauGB) und bedarf einer individuellen Abstimmung mit der Stadt.

Neben möglichen Entwicklungsperspektiven überzeugt das Grundstück vor allem als privater Rückzugsort mit außergewöhnlich viel Grün, Ruhe und Freiraum. Der großzügige Garten bietet vielfältige Möglichkeiten – vom naturnahen Gemüse- und Blumengarten über Spielbereiche bis hin zu persönlichen Wohlfühl- und Freizeitflächen für Gartenfreunde, Familien, Tierliebhaber und alle, die Natur direkt vor der Haustür genießen möchten. KI generierte Vorschläge:



© Familie Heister, Messdorfer Str. 197, 53123 Bonn. Version 27.05.2026. 06:44.