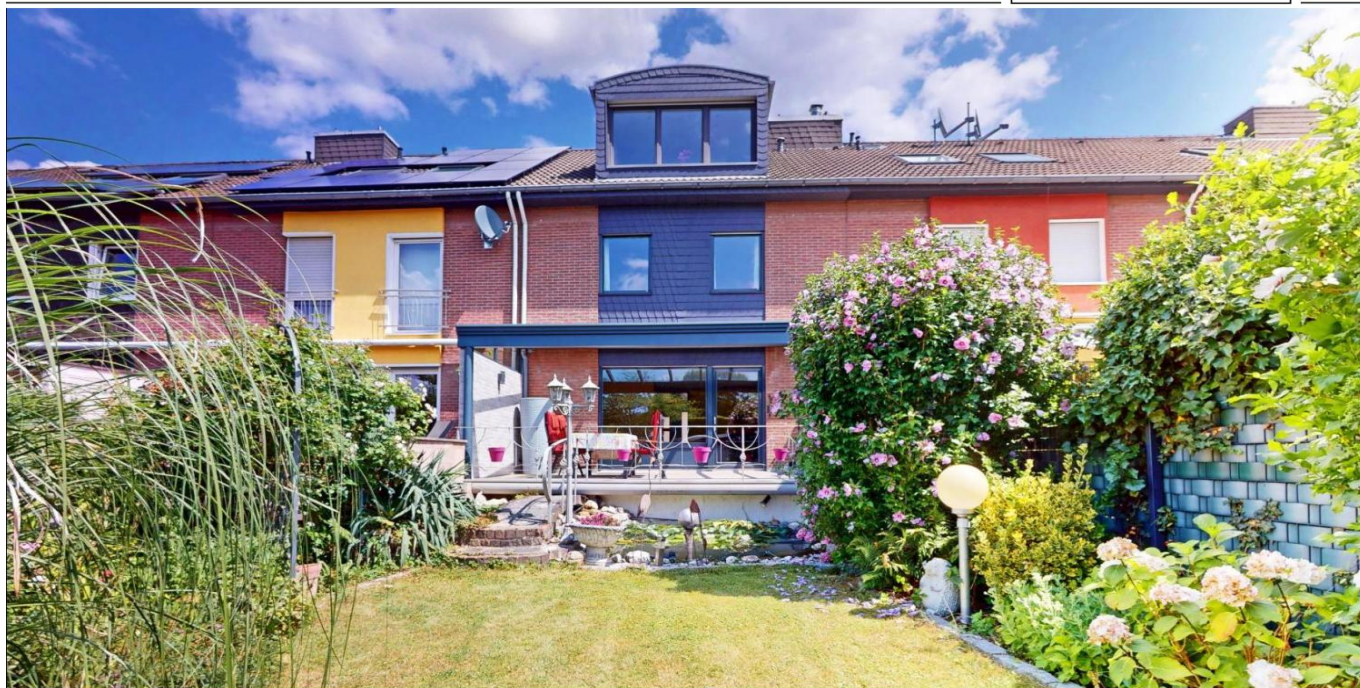


Bonn / Buschdorf

Ein wahres Raumwunder! Viel Platz für die Familie

Número de propiedad: 25024022



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 639.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 168 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 222 m²

Número de propiedad: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

De un vistazo

Número de propiedad	25024022
Superficie habitable	ca. 168 m²
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1978
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	639.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 60 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

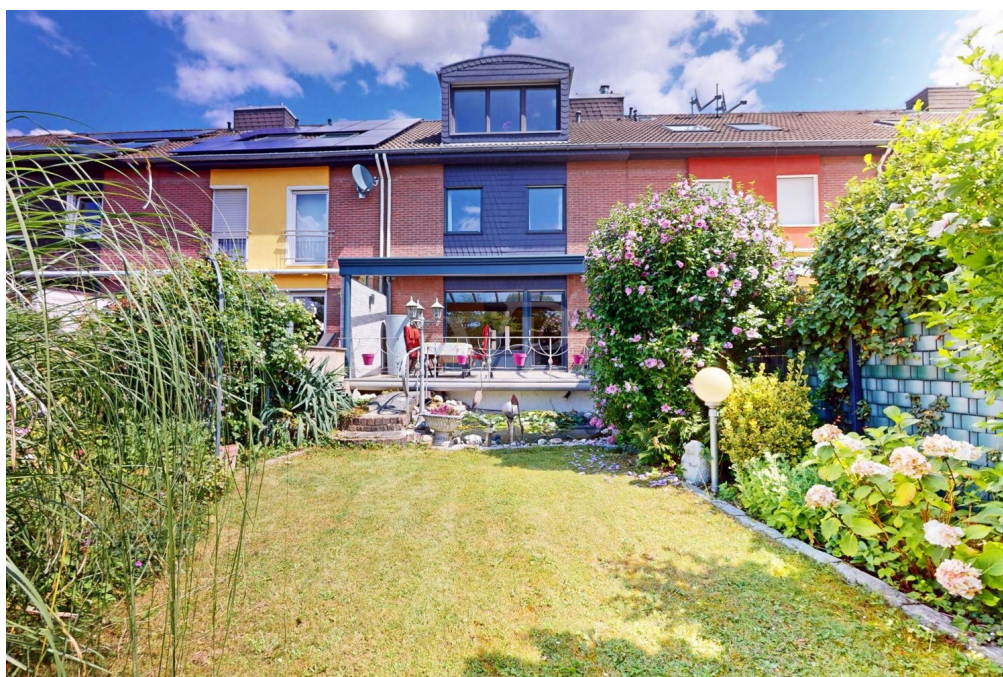
Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	08.04.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	116.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1978

Número de propiedad: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

La propiedad



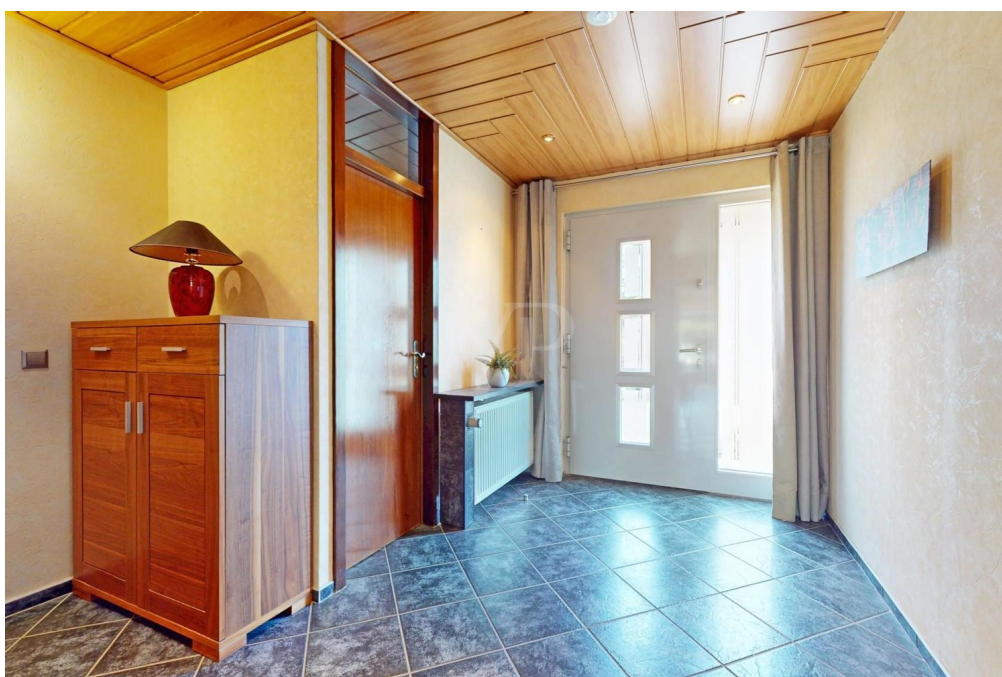
Número de propiedad: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

La propiedad



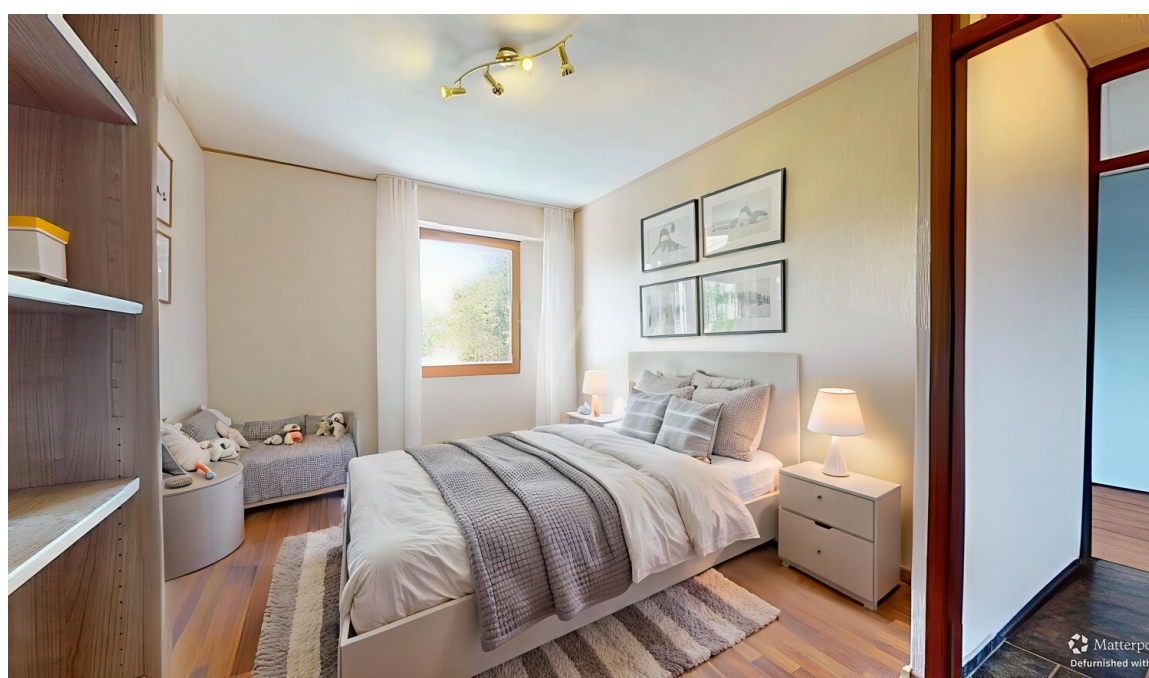
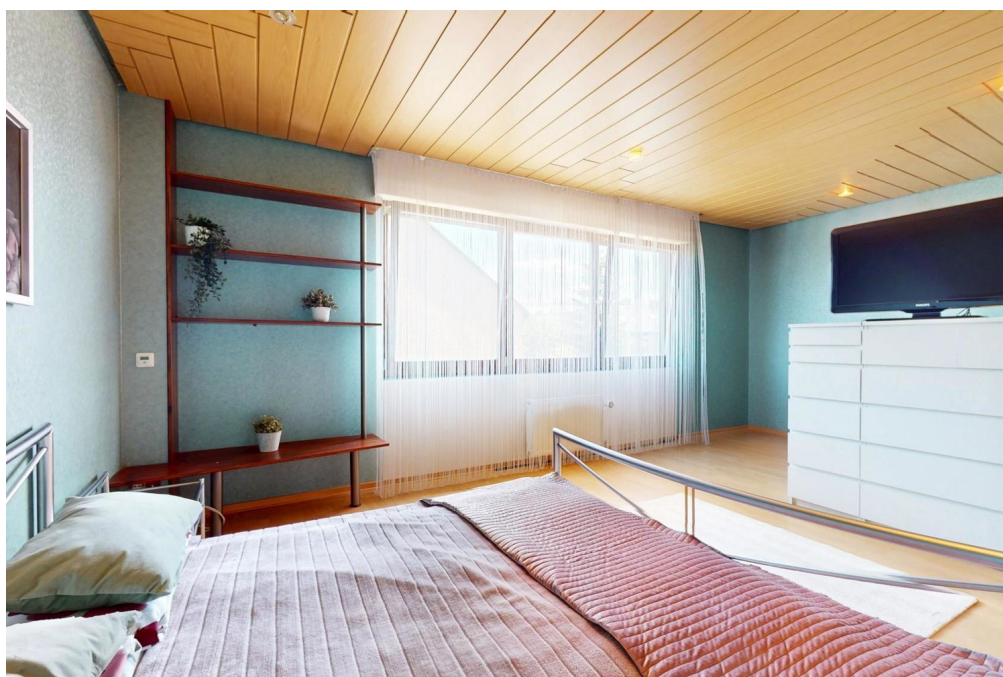
Número de propiedad: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

La propiedad



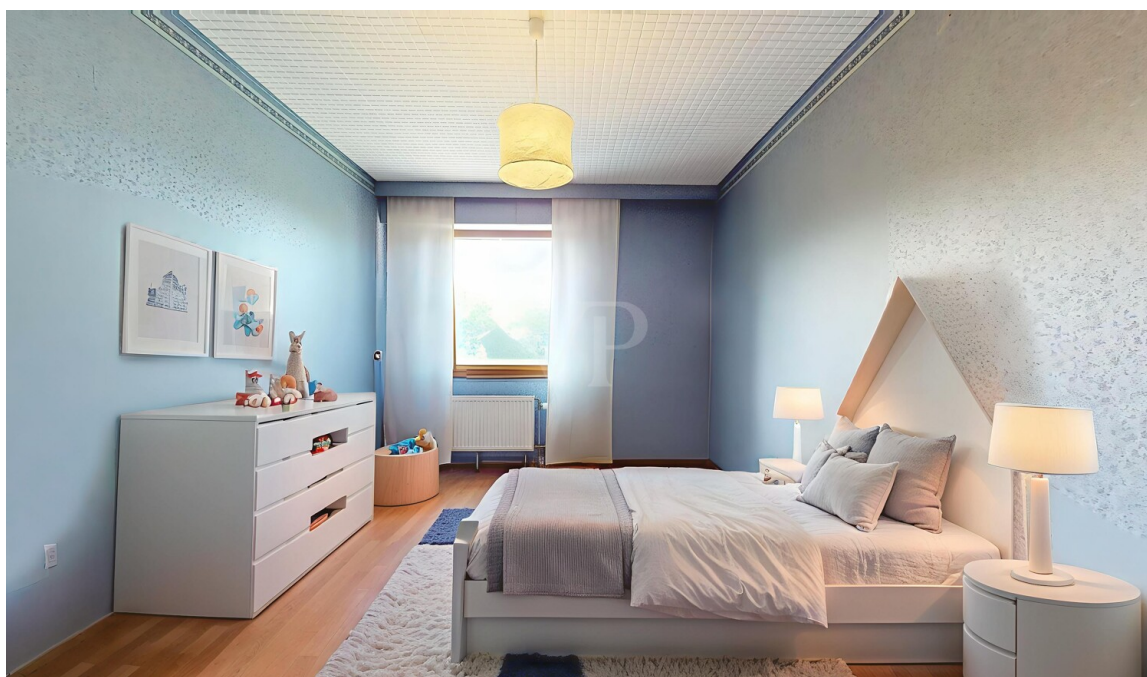
Número de propiedad: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

La propiedad



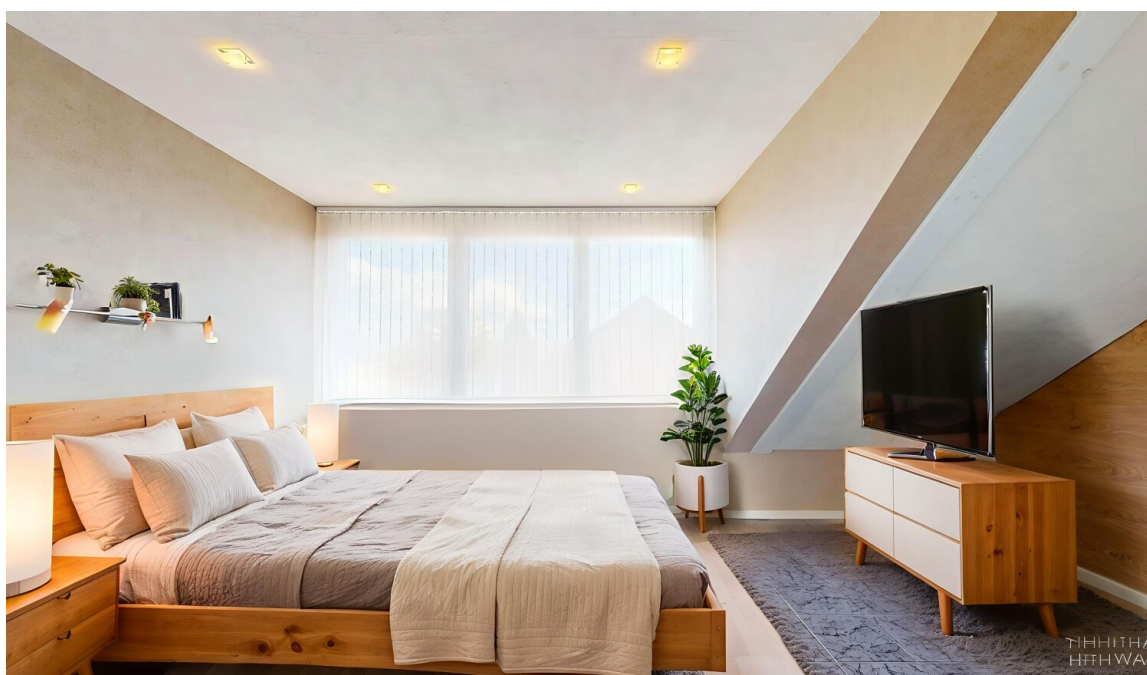
Número de propiedad: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

La propiedad



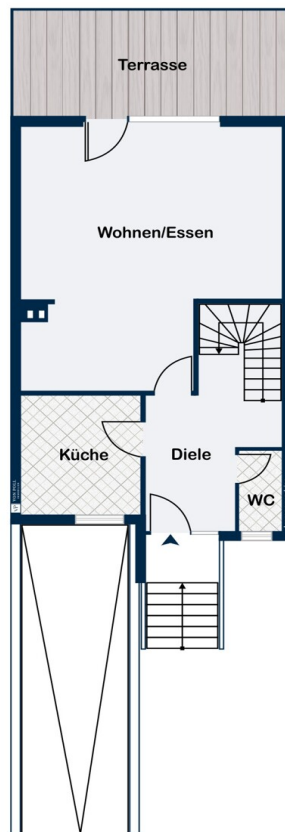
Número de propiedad: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

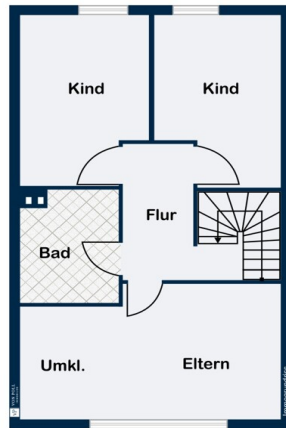
La propiedad

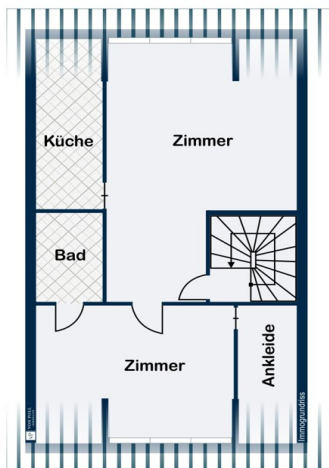


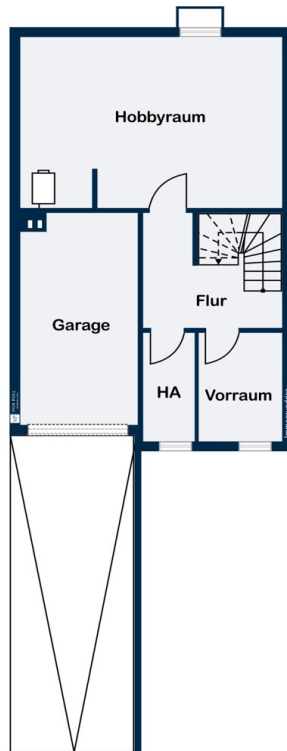
Número de propiedad: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

Una primera impresión

Dieses äußerst gepflegte Reihenmittelhaus bietet eine gelungene Kombination aus großzügigem Wohnraum, durchdachter Aufteilung und einem liebevoll angelegten Außenbereich – ideal für alle, die ein Zuhause mit viel Komfort und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten suchen.

Die Eigentümer haben stets großen Wert auf den Erhalt und die Pflege der Immobilie gelegt und das Haus kontinuierlich renoviert sowie energetisch saniert. So präsentiert sich das Haus heute in einem sehr guten Zustand. Sämtliche Fenster wurden durch moderne Wärmeschutzfenster in einer hochwertigen Kombination aus Aluminium und Holz ersetzt. Darüber hinaus sind alle Fenster mit elektrisch betriebenen Rollläden ausgestattet, was zusätzlichen Komfort und Sicherheit bietet.

Schon im Erdgeschoss überzeugt das Haus mit einem freundlichen, großzügig gestalteten Eingangsbereich, der ausreichend Platz für Garderobe und alltägliche Abläufe bietet. Die helle Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet reichlich Stauraum sowie großzügige Arbeitsflächen. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse und dem gepflegten Garten lädt zum Entspannen, Genießen und geselligen Beisammensein ein. Ein vorhandenes Gäste-WC rundet das Raumangebot ab.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über eine Badewanne sowie eine Dusche.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet mit einer separaten Wohneinheit ein echtes Highlight: Ein großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche, ein angrenzendes Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank sowie ein Duschbad en Suite schaffen eine abgeschlossene Einheit – ideal für Gäste, heranwachsende Kinder, Mehrgenerationenwohnen oder eine vermietbare Einliegerwohnung. Große Gauben sorgen für ein angenehmes, lichtdurchflutetes Wohngefühl.

Im Untergeschoss stehen neben einem großzügigen Hobbyraum auch mehrere Lagerräume sowie ein Hausanschlussraum zur Verfügung. Ein zusätzlicher Speicher bietet weiteren Stauraum.

Komplettiert wird das Angebot durch eine Garage mit direktem Zugang zum Haus sowie

einen zusätzlichen Stellplatz direkt davor.

Ob als Zuhause für die Familie, als Mehrgenerationenlösung oder zur Kombination aus Wohnen und Arbeiten – diese Immobilie bietet viel Raum für individuelle Lebenskonzepte in einem gepflegten und wohnfreundlichen Umfeld.

Número de propiedad: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie liegt in einer attraktiven und verkehrsgünstigen Lage im Bonner Stadtteil Buschdorf. Durch die unmittelbare Nähe zu vielfältigen Einrichtungen des täglichen Lebens bietet der Standort hohen Wohnkomfort und eine ausgezeichnete Lebensqualität.

Insbesondere Familien profitieren von der hervorragenden Auswahl an Schulen in der Umgebung: Die Grundschulen Peter-Klein-Straße und Königin-Juliane sind fußläufig erreichbar, ebenso wie die Katholische Grundschule Buschdorf, was kurze und sichere Wege für die Kinder garantiert. Auch eine Kindertagesstätte befindet sich nur wenige Gehminuten vom Haus entfernt – ideal für junge Familien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist äußerst praktisch gestaltet. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in der Nähe, und die Straßenbahnstation Buschdorf ist gut zu Fuß zu erreichen. Von hier aus gelangen Sie bequem und schnell in die Bonner Innenstadt sowie in andere Stadtteile.

Für die täglichen Einkäufe stehen Supermärkte wie PENNY und ALDI Süd in kurzer Entfernung zur Verfügung. Wer sportlich aktiv sein möchte, findet in der nahegelegenen Sportmeile Bonn vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Rhein: In nur wenigen Minuten erreichen Sie das weitläufige Rheinufer, das mit seinen gepflegten Wegen zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren einlädt. Die naturnahe Umgebung bietet Erholung und Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Die nahegelegene Mondorfer Fähre verbindet zudem beide Rheinseiten und macht Ausflüge in die Umgebung besonders attraktiv.

Auch für Pendler und Reisende ist die Lage optimal: Der Flughafen Köln/Bonn ist in rund 20 Minuten mit dem Auto erreichbar. Die nahe gelegene Autobahnanschlussstelle zur A555 ermöglicht schnelle Verbindungen sowohl in Richtung Köln als auch Bonn und darüber hinaus in das umliegende Verkehrsnetz, was den Standort auch für Berufspendler sehr attraktiv macht.

Insgesamt verbindet diese Lage die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfelds mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und unmittelbarer Naturnähe – ein ideales Zuhause für verschiedenste Lebensentwürfe.

Número de propiedad: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.4.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 116.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn

Tel.: +49 228 - 62 04 08 54

E-Mail: bonn@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com