

Bonn / Küdinghoven

Reihenendhaus mit Garten – gemütlich wohnen, clever aufgeteilt

????????? ??????????: 25024020



www.von-poll.com

???? ??????: 395.000 EUR • ??????????: ca. 100 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 300 m²

??????? ???????: 25024020 - 53227 Bonn / Küdinghoven

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

??????? ?????????: 25024020 - 53227 Bonn / Küdinghoven

?? ??? ??????

??????? ?????????	25024020
??????????	ca. 100 m²
????????	4
????????	1
???? ???????????	1968
????? ???????????	1 x ??????

???? ??????	395.000 EUR
??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????????? ?????	ca. 99 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????

??????? ???????: 25024020 - 53227 Bonn / Küdinghoven

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	288.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	25.08.2035	?????????? ?????????????? ??????????	H
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1969

??????? ???????: 25024020 - 53227 Bonn / Küdinghoven

?? ????????



??????? ???????: 25024020 - 53227 Bonn / Küdinghoven

?? ????????



??????? ???????: 25024020 - 53227 Bonn / Küdinghoven

?? ????????



??????? ???????: 25024020 - 53227 Bonn / Küdinghoven

?? ????????



??????? ???????: 25024020 - 53227 Bonn / Küdinghoven

???????



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zieber ©

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ???????: 25024020 - 53227 Bonn / Küdinghoven

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

Dieses attraktive Reihenendhaus mit Flachdach überzeugt durch seine besondere Split-Level-Architektur und sein geräumiges Raumkonzept. Mit insgesamt vier Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, bietet die Immobilie ausreichend Platz für Paare oder Familien, die ihr Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Der Mittelpunkt des Hauses ist die lichtdurchflutete Essdiele mit beeindruckender Deckenhöhe und einem bodentiefen Fenster, das einen herrlichen Blick in den kleinen Garten ermöglicht. Von hier aus gelangen Sie in den gemütlichen Wohnbereich, der zu entspannten Stunden einlädt. Die großzügige Küche bietet viel Platz und ist perfekt für gemeinsames Kochen und gesellige Runden geeignet.

Im Obergeschoss stehen drei Zimmer zur individuellen Nutzung bereit. Ein Tageslichtbad mit Dusche sowie ein separates Gäste-WC runden das Raumangebot ab. Zudem ist aktuell ein Treppenlift im Haus vorhanden, der bei Bedarf verbleiben kann. Dieser eignet sich ideal für Menschen mit Gehbeeinträchtigungen oder ältere Personen und erleichtert den Zugang zu allen Etagen.

Der großzügige Kellerbereich bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Stauraum, Hobbyraum oder Werkstatt. Beheizt wird das Haus über eine Gas-Zentralheizung.

Zur Immobilie gehört zudem eine Garage, die sich in einem nahegelegenen Garagenhof befindet. Dieser Garagenhof gehört zum Gemeinschaftseigentum, wofür ein monatliches Hausgeld in Höhe von 14 € zu entrichten ist.

Das Haus ist renovierungsbedürftig – ideal für Käufer, die ihre eigenen Ideen und Vorstellungen verwirklichen möchten.

Highlights im Überblick:

- attraktive Split-Level-Bauweise mit Flachdach
- vier Zimmer, davon drei Schlafzimmer
- großzügige Essdiele mit hoher Decke und bodentiefem Fenster
- kleiner, pflegeleichter Garten
- große Küche
- Tageslichtbad mit Dusche und separates Gäste-WC mit Fenster
- geräumiger Keller
- eigene Garage im nahegelegenen Garagenhof (monatliches Hausgeld: 14 €)

Fazit:

Ein charmantes Reihenendhaus mit viel Potenzial und spannender Architektur – perfekt für alle, die ein Eigenheim mit Charakter suchen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

??????? ???????: 25024020 - 53227 Bonn / Küdinghoven

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

Beuel ist einer der vier Stadtbezirke der Bundesstadt Bonn und umfasst alle rechtsrheinischen Ortsteile Bonns. Er liegt auf der rechten Rheinseite und grenzt nördlich an die Sieg-Mündung, Niederkassel und Troisdorf, im Osten an Sankt Augustin und im Süden an Königswinter. Im Süden des Bezirks erstreckt sich der Höhenzug Ennert, der das bekannte Siebengebirge überblickt.

Beuel bietet eine lebendige Mischung aus internationaler Gastronomie, Filialen verschiedener Geldinstitute, einem Hallenbad mit Sauna, weitläufigen Grünanlagen und mehr als einem Dutzend Sportplätzen mit unterschiedlichen Belägen – sei es Kunst, Gras oder Asche.

Diese besondere Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage im beliebten Bonner Stadtbezirk Beuel, genauer gesagt im Ortsteil Küdinghoven, auf der rechten Rheinseite. Küdinghoven zeichnet sich durch seine gewachsene Struktur, die Nähe zur Natur und gleichzeitig die gute Anbindung an das städtische Leben aus. Hier verbinden sich urbanes Leben und ruhige Rückzugsorte auf angenehme Weise – perfekt für alle, die stadtnah wohnen möchten und dennoch das Gefühl von „Zuhause im Grünen“ schätzen.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, freundlichen Nachbarschaften und viel Grün – ideal für Erholung, Spaziergänge oder Familienaktivitäten. Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas, Ärzte und Cafés sind bequem erreichbar. Die Bonner Innenstadt ist nur wenige Autominuten entfernt, und auch mit dem Fahrrad oder den gut ausgebauten öffentlichen Verkehrsmitteln gelangen Sie schnell ins Zentrum.

Die ruhige Lage lädt zu entspannten Spaziergängen, Joggingrunden oder gemütlichen Nachmittagen im Grünen ein – hier finden Sie den perfekten Ort, um sich wohlfühlen.

??????? ???????: 25024020 - 53227 Bonn / Küdinghoven

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 288.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ?????????: 25024020 - 53227 Bonn / Küdinghoven

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

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

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn

Tel.: +49 228 - 62 04 08 54

E-Mail: bonn@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com