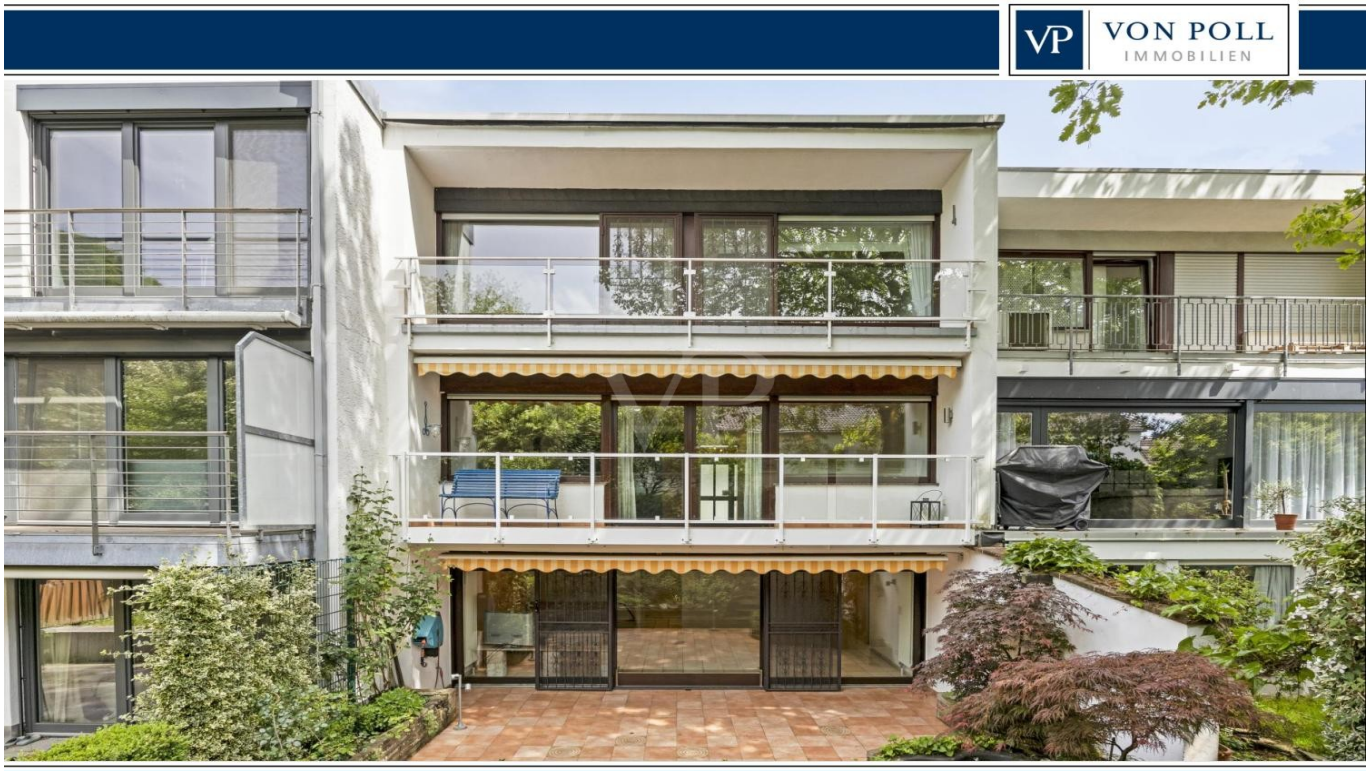
Bonn - Schwarzrheindorf

Zeitlos schön - Reihenmittelhaus in Rheinnähe

Objektnummer: 25024017



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 750.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 169 m^2 • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 200 m^2

Objektnummer: 25024017 - 53225 Bonn - Schwarzrheindorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25024017 - 53225 Bonn - Schwarzrheindorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25024017
Wohnfläche	ca. 169 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	750.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25024017 - 53225 Bonn - Schwarzrheindorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	15.05.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	242.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 25024017 - 53225 Bonn - Schwarzrheindorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25024017 - 53225 Bonn - Schwarzrheindorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25024017 - 53225 Bonn - Schwarzrheindorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25024017 - 53225 Bonn - Schwarzrheindorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25024017 - 53225 Bonn - Schwarzrheindorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25024017 - 53225 Bonn - Schwarzrheindorf

Die Immobilie

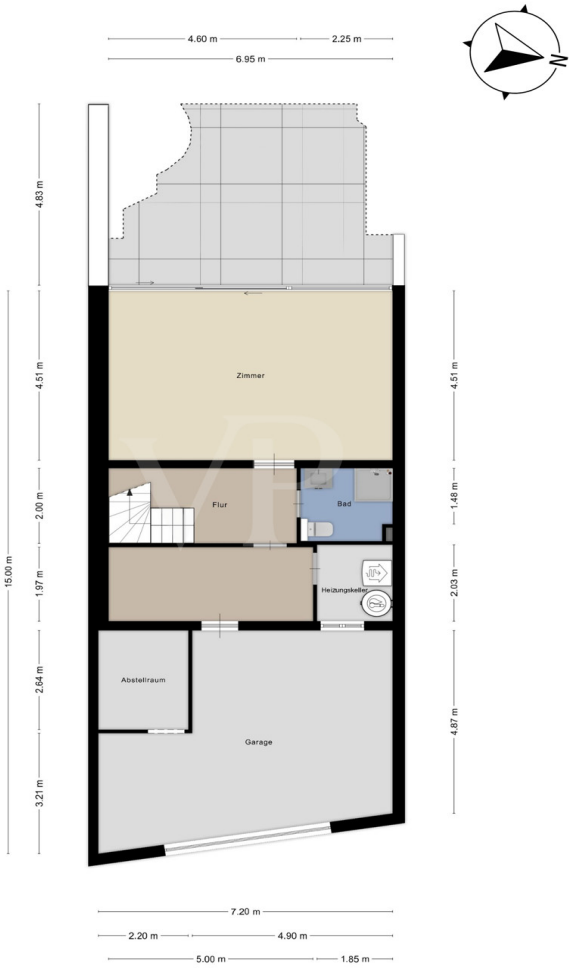
Objektnummer: 25024017 - 53225 Bonn - Schwarzrheindorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25024017 - 53225 Bonn - Schwarzrheindorf

Grundrisse

7.15 m
3.40 m
3.40 m
Balkon
Zimmer
Zimmer
Flur
Zimmer
Bad
1.30 m
2.81 m
4.66 m
3.26 m
2.02 m
2.07 m
4.66 m
9.09 m
3.72 m
3.37 m
3.43 m
1.09 m



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25024017 - 53225 Bonn - Schwarzrheindorf

Ein erster Eindruck

Entdecken Sie dieses familienfreundliche Reihenmittelhaus, das sich in einem sehr gepflegten Zustand präsentiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 169 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 200 m² bietet es ausreichend Platz für Familien. Die im Jahr 1970 erbaute Immobilie wurde regelmäßig renoviert und modernisiert, sodass sie sowohl ansprechend als auch zeitgemäß wirkt.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die sich über drei Ebenen verteilen. Dies schafft genügend Raum für eine Familie oder flexible Nutzungsmöglichkeiten, wie beispielsweise ein Home-Office. Zwei Balkone und eine Terrasse sind besondere Highlights, die man in einem Reihenhaus nicht oft findet.
Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Wohnbereich mit großen Fenstern, die viel Tageslicht hereinlassen und eine angenehme Atmosphäre schaffen. Von hier aus gelangen Sie auf einen der Balkone, von dem aus Sie einen schönen Blick auf den Garten genießen können. Die funktionale Küche bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten, und ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.

Im Eingangsbereich sowie im Obergeschoss wurden hochwertige, maßgefertigte Einbauschränke integriert, die nicht nur zusätzlichen Stauraum schaffen, sondern sich auch stilvoll in das Gesamtbild des Hauses einfügen.
Im Obergeschoss erwarten Sie drei ansprechende Zimmer, von denen zwei Zugang zu einem Balkon mit Blick in den Garten haben, sowie ein Tageslichtbad.
Im Terrassengeschoss befindet sich ein Zimmer mit bodentiefen Fenstern, das sich ideal als Gästezimmer oder Elternschlafzimmer eignet und über ein modernes Badezimmer verfügt. Die großzügige Terrasse im Garten lädt zu geselligen Stunden mit Freunden ein. Eine praktische Garage, die direkt ins Haus führt – über das Terrassengeschoss – rundet dieses Angebot ab.

Das Haus ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung und ein angenehmes Wohnklima sorgt. Die Heizungsanlage wurde regelmäßig gewartet, und ein Kamin im Wohnzimmer sorgt an kalten Wintertagen für zusätzliche Gemütlichkeit. Das Haus befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet und bietet eine ruhige, familienfreundliche Umgebung. Das Umfeld ist geprägt von ähnlichen Reihenhäusern, was zu einem harmonischen Nachbarschaftsbild führt.

Besonders erwähnenswert ist die Nähe zum Rhein, der fußläufig zu erreichen ist. Die Freizeitmöglichkeiten sind hier nahezu unbegrenzt. Ob beim Wandern entlang der

Uferpromenade, beim Laufen auf den gut ausgebauten Wegen oder beim Radfahren durch die idyllische Natur – Schwarzrheindorf ist ein Paradies für Outdoor-Enthusiasten. Die zahlreichen Rad- und Wanderwege laden dazu ein, die Umgebung zu erkunden und die frische Luft zu genießen.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der Nähe, darunter Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel, die den Alltag erleichtern und zu einer hohen Lebensqualität beitragen. Die Verkehrsanbindung ist gut ausgebaut, sodass auch die umliegenden Ortschaften und Städte problemlos erreicht werden können.

Insgesamt ist das Wohnen in Bonn Schwarzrheindorf nicht nur eine Entscheidung für ein Zuhause, sondern für einen Lebensstil, der Natur, Bewegung und Gemeinschaft in den Mittelpunkt stellt. Es ist ein Ort, an dem man die Schönheit des Rheins und die Freude an der Freizeitgestaltung in vollen Zügen genießen kann.

Dieses gepflegte Haus ist die ideale Wahl für Familien, die nach geräumigem und praktisch geschnittenem Wohnraum suchen. Die durchdachte Raumaufteilung, die zentrale Lage und die familienfreundliche Nachbarschaft machen es zu einer attraktiven Option auf dem Immobilienmarkt.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25024017 - 53225 Bonn - Schwarzrheindorf

Alles zum Standort

Schwarzrheindorf/Vilich-Rheindorf ist ein rechtsrheinischer Stadtteil der Bundesstadt Bonn im Stadtbezirk Beuel am Rhein. Die Schwarzrheindorfer Doppelkirche St. Maria und Clemens gehört zu den bedeutendsten Kulturdenkmälern und Sehenswürdigkeiten Bonns. Die Doppelkirche in Schwarzrheindorf gilt als romanisches Kleinod. Ihre Wandmalereien aus dem 12. Jahrhundert in der Unter- und Oberkirche gehören zu den besterhaltenen ihrer Zeit. Die Zyklen illustrieren nicht einfach alttestamentarische Erzählungen, vielmehr begegnet dem Kirchenbesucher ein ausgeklügeltes System von Bezügen zwischen den Bildfeldern. In ihrer Anordnung entsteht mehr Bedeutung als in der Summe der Einzelbilder.

Beuel ist mit dem Bahnhof Bonn-Beuel an die Rechte Rheinstrecke angeschlossen. Die Anbindung an das Bonner Zentrum wird über die Kennedybrücke mit der Straßenbahnlinie 62 (Siebengebirgsbahn) und der Stadtbahnlinie 66/67 (Siegburger Bahn) sichergestellt, letztere verbindet Beuel zusätzlich mit dem Bahnhof Siegburg/Bonn. Verschiedene Buslinien erschließen das Siedlungsgebiet, während die Industriegebiete Beuels über die Beueler Industriebahn erschlossen wurden. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel, sind in wenigen Minuten erreichbar.

Der Autobahnanschluss an die A59 ist ebenfalls in Bonn-Beuel gewährleistet.

Objektnummer: 25024017 - 53225 Bonn - Schwarzrheindorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 242.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregisterauszugs, 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 25024017 - 53225 Bonn - Schwarzrheindorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn
Tel.: +49 228 - 62 04 08 54
E-Mail: bonn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com