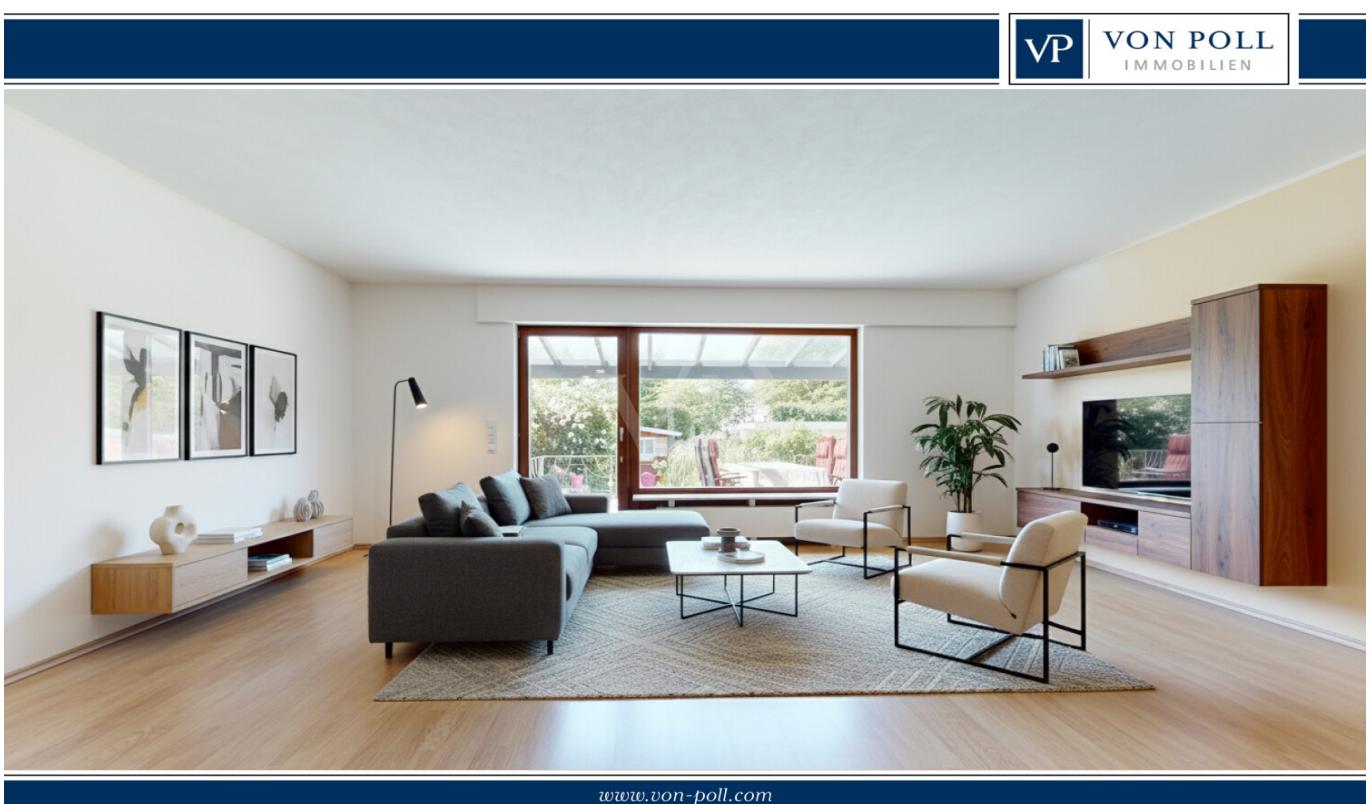


Bonn / Buschdorf

## A true space miracle! Plenty of room for the family.

*Property ID: 25024022*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 639.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 168 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 222 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## At a glance

Property ID	25024022	Purchase Price	639.000 EUR
Living Space	ca. 168 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	5	Usable Space	ca. 60 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Year of construction	1978		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	116.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.04.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1978

Property ID: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## The property



Property ID: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## The property



Property ID: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## The property



Property ID: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## The property



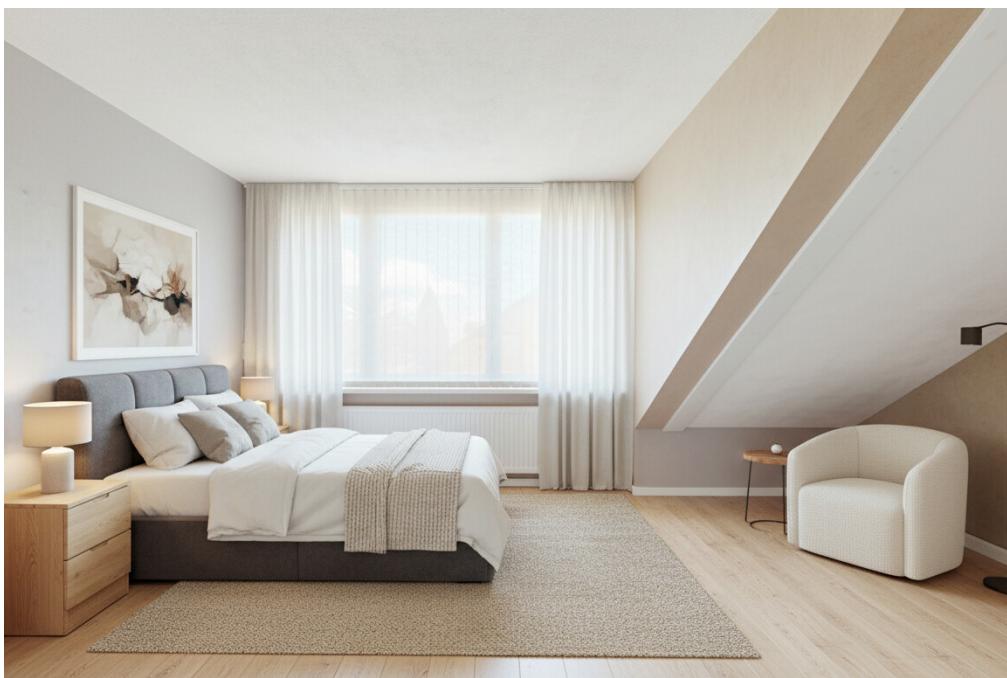
Property ID: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## The property



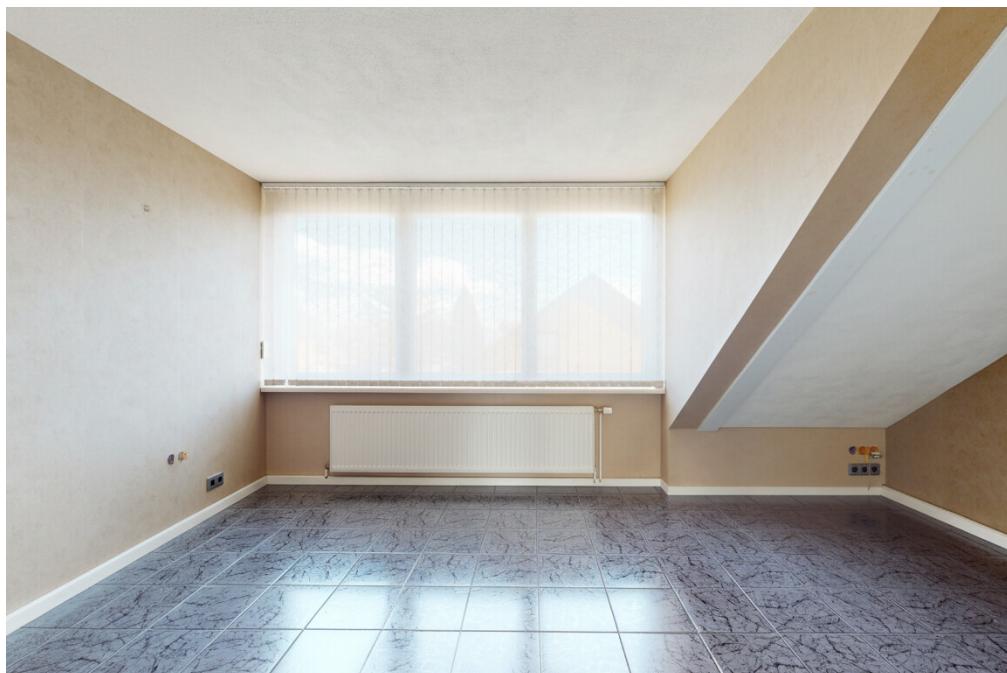
Property ID: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## The property



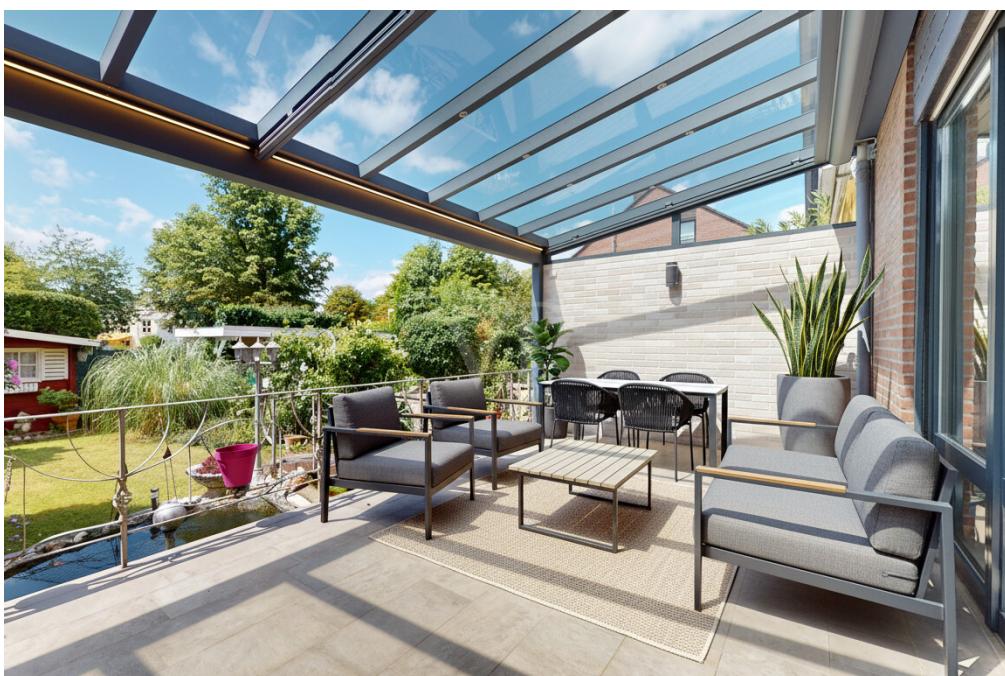
Property ID: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## The property



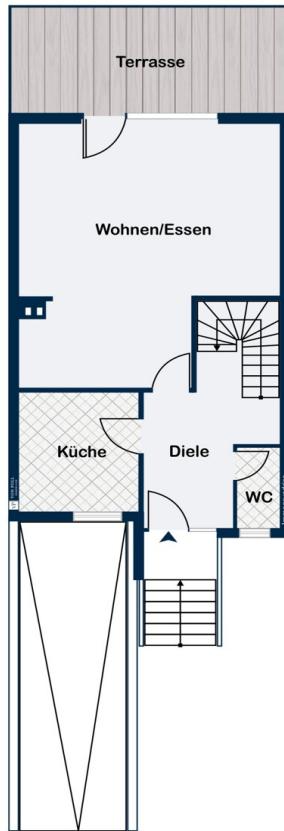
Property ID: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

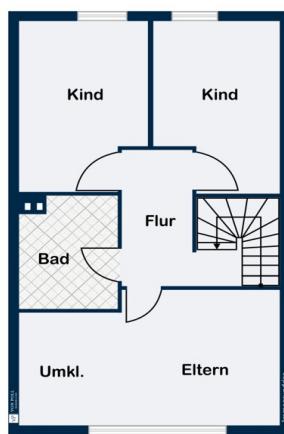
## The property

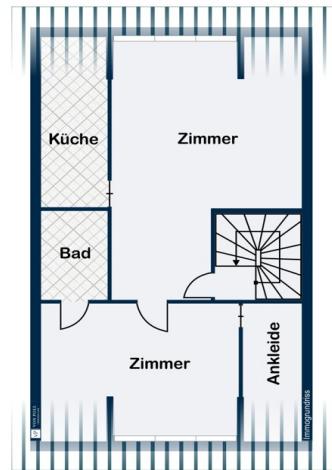


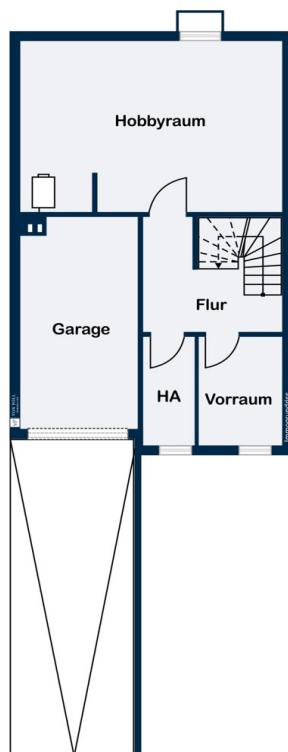
Property ID: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## A first impression

This meticulously maintained terraced house offers a successful combination of spacious living areas, a well-thought-out layout, and a lovingly landscaped outdoor space – ideal for those seeking a comfortable home with versatile possibilities. The owners have always placed great emphasis on the preservation and upkeep of the property, continuously renovating and upgrading its energy efficiency. As a result, the house is now in excellent condition. All windows have been replaced with modern, energy-efficient windows in a high-quality combination of aluminum and wood. Furthermore, all windows are equipped with electrically operated roller shutters, providing added comfort and security. The ground floor impresses with a welcoming, generously sized entrance area that offers ample space for a wardrobe and everyday tasks. The bright kitchen features fitted units and offers plenty of storage and work surfaces. The spacious living and dining area, with access to the covered terrace and the well-maintained garden, invites relaxation, enjoyment, and social gatherings. A guest WC completes the layout. Upstairs, there are three well-proportioned rooms that can be flexibly used as bedrooms, offices, or guest rooms. The bathroom is functionally equipped and features both a bathtub and a shower. The converted attic offers a true highlight with its separate living unit: a spacious living room with an open-plan kitchen, an adjoining bedroom with a walk-in closet, and an en-suite shower room create a self-contained unit – ideal for guests, growing children, multi-generational living, or a rental apartment. Large dormer windows ensure a pleasant, light-filled living atmosphere. In the basement, in addition to a generous hobby room, there are several storage rooms and a utility room. An additional attic provides further storage space. The property is rounded out by a garage with direct access to the house and an additional parking space directly in front. Whether as a family home, a multi-generational living solution, or for combining living and working – this property offers ample space for individual lifestyles in a well-maintained and welcoming environment.

**Property ID: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf**

## All about the location

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 Vorteile eines ruhigen Wohnumfelds mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und unmittelbarer Naturnähe – ein ideales Zuhause für verschiedene Lebensentwürfe.

Property ID: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.4.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 116.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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 Geldwäschegegesetz 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.

**Property ID: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

---

Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn

Tel.: +49 228 - 62 04 08 54

E-Mail: [bonn@von-poll.com](mailto:bonn@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)