

Ruppichteroth

Wohnen, Arbeiten und Präsentieren auf höchstem Niveau mit hoher Privatsphäre

Property ID: 26024010



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 177 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.971 m²

Property ID: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

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

Property ID: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

At a glance

Property ID	26024010	Purchase Price	1.250.000 EUR
Living Space	ca. 177 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	2013	Usable Space	ca. 471 m ²
		Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	86.10 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	28.07.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2013

Property ID: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

The property



Property ID: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

The property



Property ID: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

The property



Property ID: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

The property



Property ID: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

The property



Property ID: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

The property



Property ID: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

The property



Property ID: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

The property



Property ID: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

The property



Property ID: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

The property



Property ID: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

The property



Property ID: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

The property



Property ID: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

The property



Property ID: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

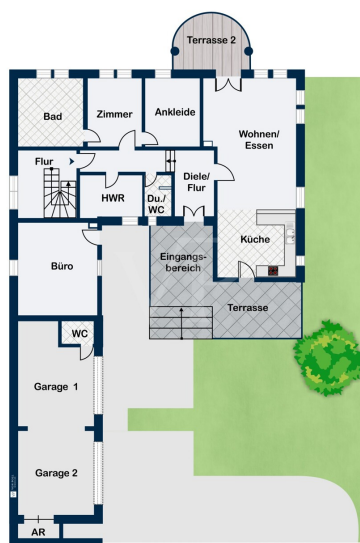
The property



Property ID: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

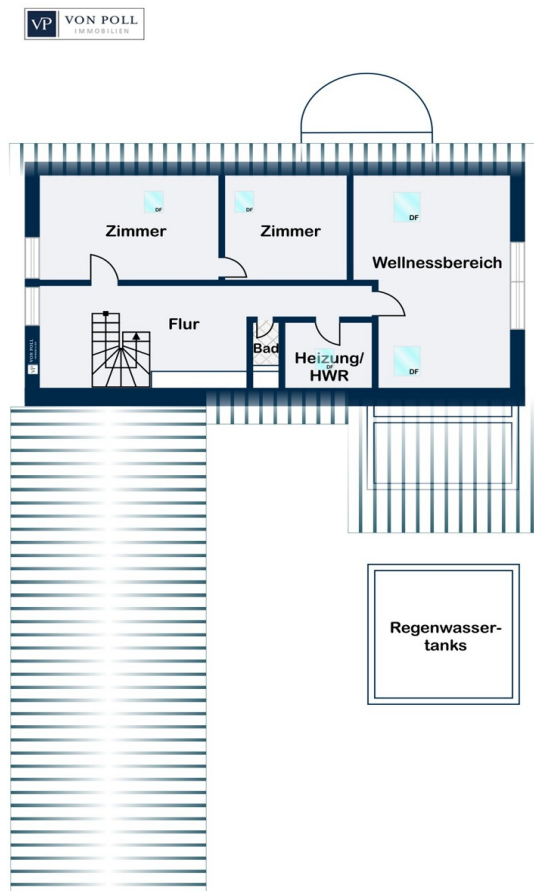
The property

VON POLL
REAL ESTATE



Property ID: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

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: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

A first impression

In einem etablierten und hervorragend angebundenen Industriegebiet von Ruppichteroth präsentiert sich dieses außergewöhnliche Gewerbe- und Wohnensemble als seltene Gelegenheit für Handwerksbetriebe, Gewerbetreibende oder auch Autoliebhaber, die Wohnen und Arbeiten an einem Standort auf ideale Weise verbinden möchten. Trotz der gewerblichen Lage bietet das Anwesen ein hohes Maß an Privatsphäre und Ruhe, sodass hier Arbeit und Leben in einem harmonischen Gleichgewicht stattfinden können.

Die hochwertig ausgestattete Betriebswohnung erstreckt sich über ca. 177 m² Wohnfläche und ist in ihrer Gestaltung mit einem luxuriösen Bungalow vergleichbar. Als Fliesenfachbetrieb wurde bei der Ausstattung besonders viel Wert auf die Auswahl hochwertigster Materialien gelegt, wodurch ein stilvolles und zugleich zeitloses Wohnambiente entstanden ist. Die durchdachte Raumaufteilung, edle Oberflächen sowie geschmackvolle Details unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Wohneinheit. Ergänzt wird der Wohnbereich durch zwei großzügige Terrassen sowie einen weitläufigen Garten, der nach getaner Arbeit Raum für Erholung und Entspannung bietet.

Direkt angrenzend befindet sich ein Bürobereich mit ca. 33 m², der ideale Bedingungen für den täglichen Geschäftsbetrieb bietet. Im Dachgeschoss steht zudem Ausstellungsflächen von über 100 m² zur Verfügung, ergänzt durch weitere Nutzflächen, die vielseitig verwendet werden können. Diese Bereiche eignen sich hervorragend zur Präsentation von Produkten und schaffen ein repräsentatives Umfeld für Kundenberatung und Verkauf.

Auf dem ca. 1.971 m² großen Grundstück befinden sich darüber hinaus mehrere Garagen von 60 m² sowie Lagerhallen mit einer Gesamtfläche von rund 300 m². Diese bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Lagerung, Werkstattbetrieb oder die Unterbringung von Fahrzeugen und Maschinen und unterstützen einen reibungslosen betrieblichen Ablauf direkt am Standort.

Insgesamt vereint dieses Anwesen eine exklusive Wohnqualität mit funktionalen Gewerbeflächen und einem großzügigen Grundstück in sehr gut erreichbarer Lage. Es eignet sich ideal für Unternehmer, die kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten schätzen und gleichzeitig Wert auf eine hochwertige Wohnatmosphäre legen. Ob für Handwerksbetriebe, Gewerbetreibende, Autoliebhaber oder Menschen die das "Besondere" suchen – dieses Objekt bietet die perfekte Kombination aus Lebensqualität und wirtschaftlicher Nutzung. Ein seltenes Angebot für alle, die Wohnen und Arbeiten an einem Ort auf höchstem Niveau verbinden möchten.

Property ID: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

Details of amenities

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint:

- **Exklusives Wohnen in hochwertiger Ausführung**
- **Funktionale Büro- und Ausstellungsflächen**
- **Großzügige Lager- und Gewerbeflächen sowie ein weitläufiges Grundstück mit hoher Nutzungsflexibilität und Privatsphäre**

Property ID: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

All about the location

Die Gemeinde Ruppichteroth liegt im Rhein-Sieg-Kreis im südlichen Bergischen Land und überzeugt durch ihre naturnahe Umgebung sowie eine gute Infrastruktur. Über die Bundesstraße B478 bestehen gute Verkehrsanbindungen in Richtung Hennef, Siegburg, Bonn und Köln. Zudem ist die Gemeinde durch Buslinien des öffentlichen Nahverkehrs gut angebunden, wodurch umliegende Städte und Bahnhöfe bequem erreichbar sind.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der näheren Umgebung. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sorgen für eine komfortable Nahversorgung. Das nahegelegene Huwil-Center ergänzt das Angebot durch weitere Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten.

Familien profitieren von einem guten Bildungs- und Betreuungsangebot. In Ruppichteroth stehen mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen zur Verfügung. Ergänzt wird dies durch zahlreiche Freizeit-, Sport- und Naherholungsmöglichkeiten in der reizvollen Umgebung des Bergischen Landes.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr ruhigen Industriegebiet von Ruppichteroth. Trotz der gewerblich geprägten Umgebung bietet die Lage ein angenehm ruhiges Wohnumfeld mit wenig Durchgangsverkehr. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der guten Erreichbarkeit sowie der praktischen Nähe zu Infrastruktur und Verkehrsanbindungen.

Property ID: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

Other information

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.

Property ID: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com