

Grafschaft / Gelsdorf

Sieben Zimmer, alte Mauern, ein neues Kapitel

Property ID: 26315009



PURCHASE PRICE: 159.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 224 m²

Property ID: 26315009 - 53501 Grafschaft / Gelsdorf

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

Property ID: 26315009 - 53501 Grafschaft / Gelsdorf

At a glance

Property ID	26315009
Living Space	ca. 160 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1833

Purchase Price	159.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1985
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26315009 - 53501 Grafschaft / Gelsdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	29.06.2036
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	422.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1984

Property ID: 26315009 - 53501 Grafschaft / Gelsdorf

The property



Property ID: 26315009 - 53501 Grafschaft / Gelsdorf

The property



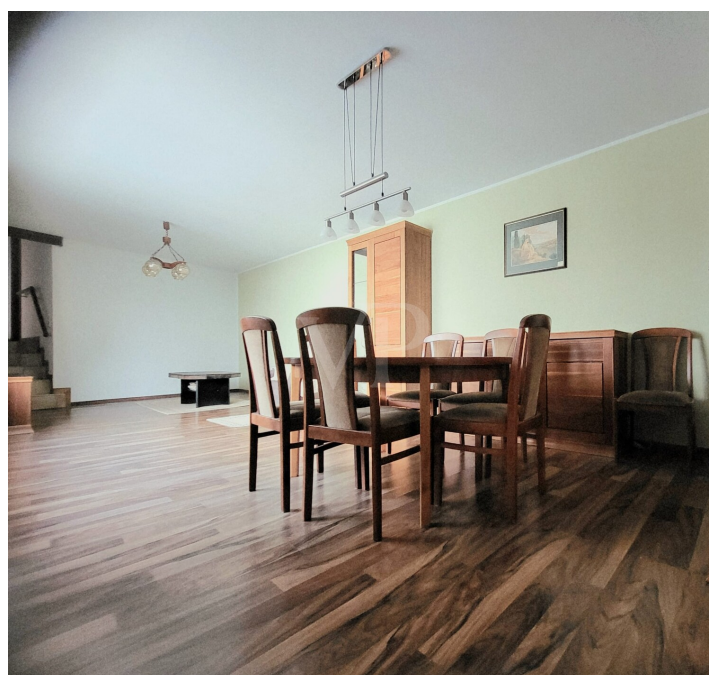
Property ID: 26315009 - 53501 Grafschaft / Gelsdorf

The property



Property ID: 26315009 - 53501 Grafschaft / Gelsdorf

The property



Property ID: 26315009 - 53501 Grafschaft / Gelsdorf

The property



Property ID: 26315009 - 53501 Graftschaft / Gelsdorf

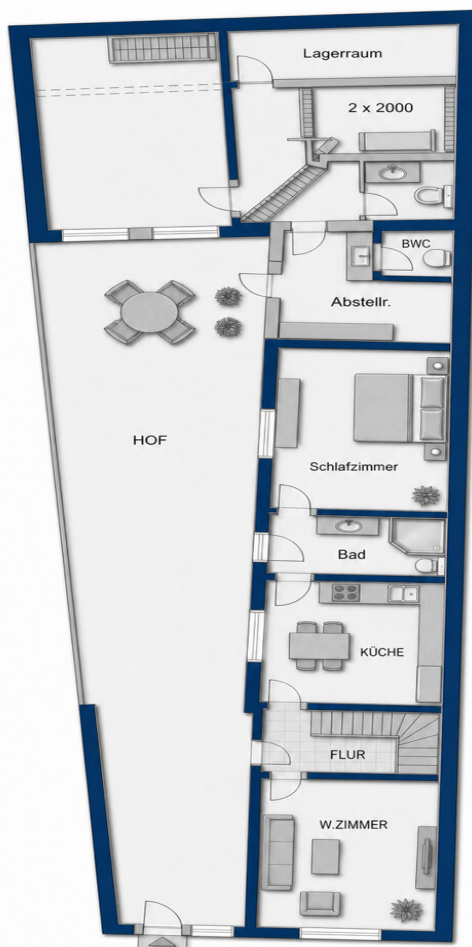
The property

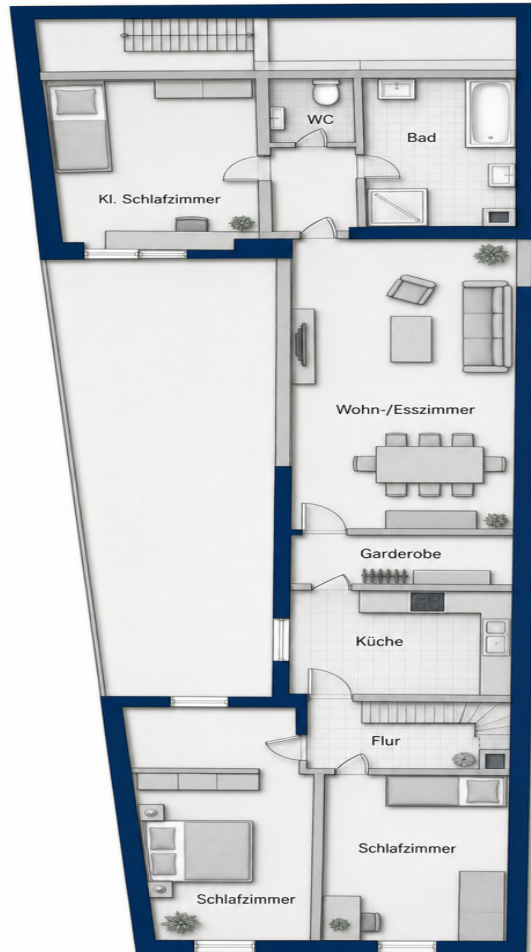


Property ID: 26315009 - 53501 Grafschaft / Gelsdorf

Floor plans

VP VON POLL
IMMOBILIEN





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: 26315009 - 53501 Grafschaft / Gelsdorf

A first impression

Ein Haus von 1833 trägt seine Jahre nicht beiläufig. Es steht mit einer Selbstverständlichkeit da, die man nicht nachbauen kann, und verlangt zugleich nach einem neuen Kapitel. Auf ca. 160 m² Wohnfläche entfaltet sich ein Einfamilienhaus mit sieben Zimmern, das nicht auf schnellen Glanz setzt, sondern auf Charakter, Proportion und die seltene Chance, alte Substanz wieder in eine klare, zeitgemäße Sprache zu übersetzen.

Im Inneren zeigt sich ein Haus, das Raum gibt. Vier Schlafzimmer schaffen Rückzug, zwei Badezimmer ergänzen den Alltag auf wohltuend praktische Weise. Die sieben Zimmer erlauben ein Leben mit getrennten Bereichen, mit Türen, Wegen und Übergängen, wie man sie in älteren Häusern oft noch spürt: nicht beliebig offen, sondern gegliedert, mit eigenem Rhythmus. Hier entsteht kein Eindruck von Austauschbarkeit. Jeder Raum fordert eine Entscheidung, und gerade darin liegt der Reiz dieses Hauses.

Der Zustand ist sanierungsbedürftig, zuletzt wurde 1985 modernisiert. Das ist keine Nebensache, sondern Teil der ehrlichen Beschreibung: Wände, Technik und Ausstattung möchten mit Kenntnis, Sorgfalt und einem guten Blick erneuert werden. Die vorhandene Zentralheizung bildet eine bestehende Grundlage, doch insgesamt braucht das Haus eine Hand, die nicht nur renoviert, sondern ordnet, verfeinert und behutsam weiterdenkt. Wer hier eintritt, begegnet keinem fertigen Ergebnis, sondern einem Haus mit Geschichte, Größe und der nötigen Würde, eine substanzielle Erneuerung zu tragen.

Das ca. 224 m² große Grundstück bleibt angenehm überschaubar und passt zum Charakter des Hauses. Es gibt einen privaten Außenbereich in Form eines Balkons oder einer Terrasse, einen Ort für frische Luft, einen Kaffee am Morgen oder einen ruhigen Moment am Abend. Nichts wirkt überzogen, nichts drängt sich auf. Gerade die kompakte Grundstücksgröße lenkt den Blick auf das Wesentliche: ein historisches Einfamilienhaus mit ca. 160 m² Wohnfläche, sieben Zimmern und einer klaren Aufgabe für die kommenden Jahre. Aus dem Bestand kann wieder ein Haus werden, das mit Haltung, Wärme und Gegenwart erzählt, wie schön ein zweiter Anfang sein kann.

Property ID: 26315009 - 53501 Grafschaft / Gelsdorf

All about the location

Grafschaft-Gelsdorf besticht als ländlich geprägter und zugleich wirtschaftlich stabiler Wohnstandort innerhalb der Gemeinde Grafschaft im Landkreis Ahrweiler. Die Nähe zur lebendigen Stadt Bonn eröffnet vielfältige berufliche Perspektiven, während die ruhige, naturnahe Umgebung ein ideales Umfeld für ein harmonisches Familienleben schafft. Die Infrastruktur überzeugt durch eine ausgewogene Mischung aus grundlegender Versorgung, guter Straßenanbindung und Zugang zu weiterführender Bildung sowie Gesundheitsversorgung in den umliegenden Städten. Diese Kombination aus ländlichem Charme und urbaner Erreichbarkeit macht Grafschaft-Gelsdorf zu einem besonders attraktiven Standort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Gemeinschaft und nachhaltige Wertentwicklung legen.

Die unmittelbare Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, die das Familienleben bereichern: Nur wenige Gehminuten entfernt laden der historische Alte Friedhof und das malerische Schloss Gelsdorf zu entspannten Spaziergängen ein. Für Kinder stehen mehrere Spielplätze und Sportanlagen in einem Umkreis von etwa vier bis fünf Minuten zu Fuß zur Verfügung, die zu aktiver Bewegung und gemeinschaftlichem Spielen einladen.

Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen besonders wertvoll: Der Kindergarten St. Walburga sowie die Grundschule Obere Grafschaft sind in nur etwa drei Minuten zu Fuß erreichbar. Weiterführende Schulen wie die Ahrtalschule Realschule plus Altenahr liegen ebenfalls in fußläufiger Entfernung von etwa fünf Minuten. Diese kurzen Wege gewährleisten eine sichere und stressfreie Mobilität im Alltag. Zudem ist der öffentliche Nahverkehr durch mehrere Bushaltestellen wie „Gelsdorf Kirche“ und „Gelsdorf Grundschule“ in wenigen Gehminuten erreichbar, was die Anbindung an umliegende Städte und Einrichtungen komfortabel gestaltet.

Die gastronomische Vielfalt rund um Grafschaft-Gelsdorf ergänzt das familienfreundliche Umfeld mit einladenden Restaurants und Cafés, die zu genussvollen Momenten mit der Familie einladen.

Insgesamt präsentiert sich Grafschaft-Gelsdorf als ein Ort, der Familien ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Zuhause bietet. Die Kombination aus hervorragender Infrastruktur, vielfältigen Freizeitangeboten und einer starken Gemeinschaft macht diesen Standort zu einer zukunftsicheren Wahl für Familien, die Wert auf Lebensqualität und Geborgenheit legen.

Property ID: 26315009 - 53501 Grafschaft / Gelsdorf

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 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.

Property ID: 26315009 - 53501 Grafschaft / Gelsdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Fischer-Eick

Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Tel.: +49 2641 - 90 51 62 0

E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com