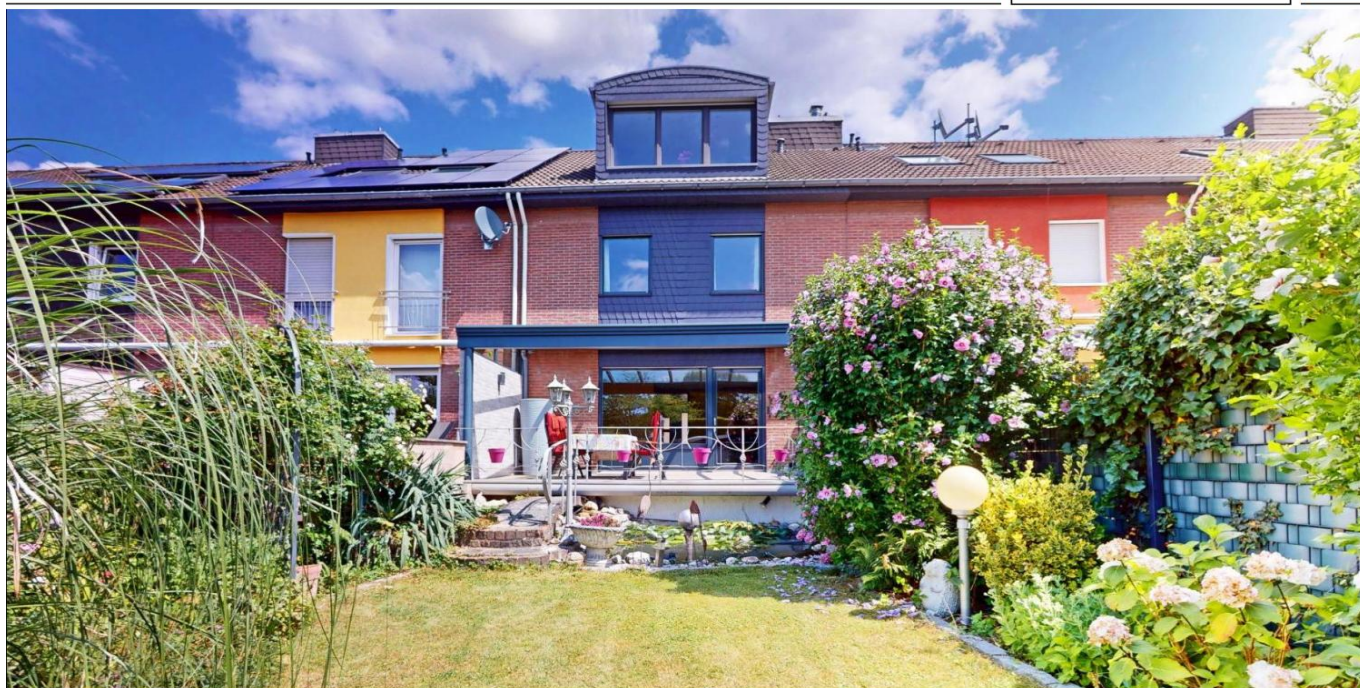


Bonn / Buschdorf

# ¡Un verdadero milagro de espacio! Mucho espacio para la familia.

Número de propiedad: 25024022



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

PRECIO DE COMPRA: 639.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 168 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 222 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## De un vistazo

Número de propiedad	25024022
Superficie habitable	ca. 168 m²
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1978
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	639.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 60 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Datos energéticos

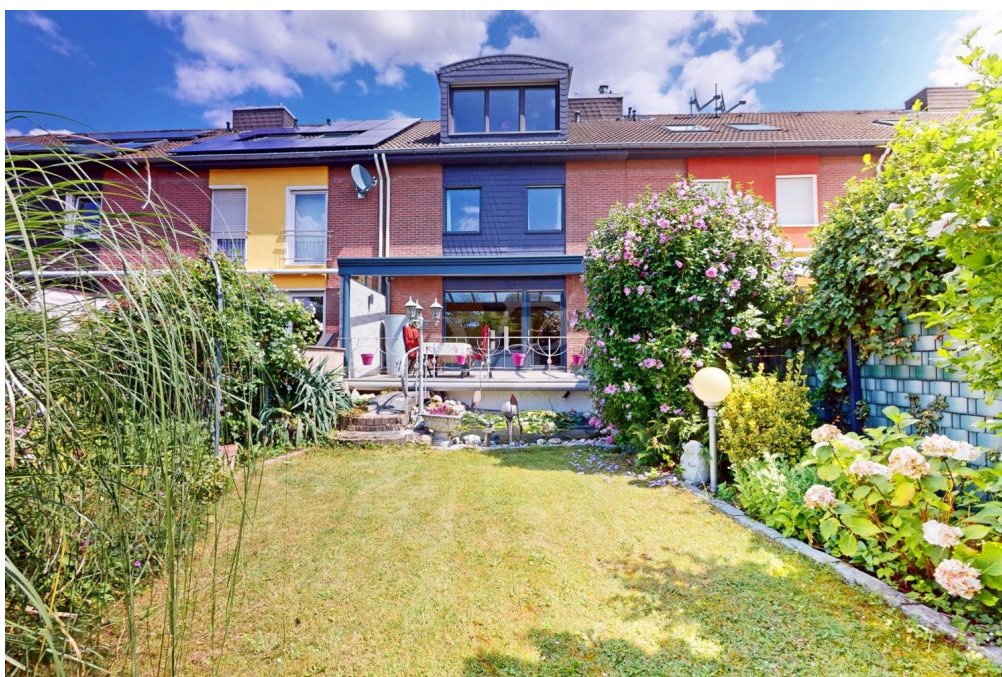
Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	08.04.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	116.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1978



Número de propiedad: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

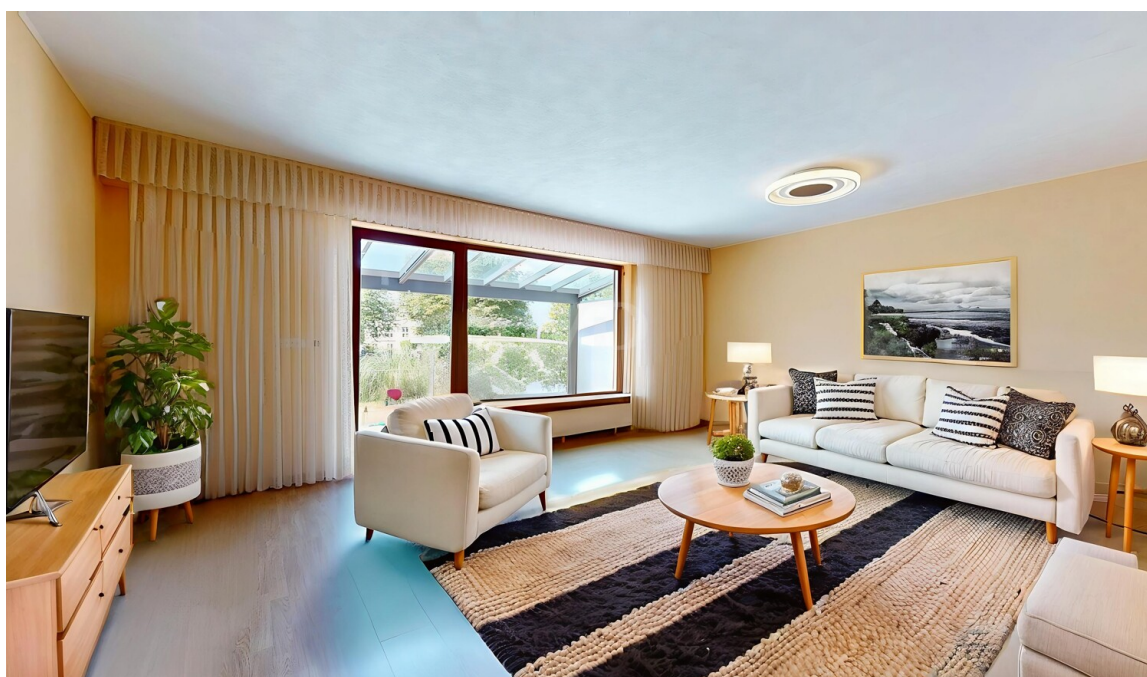
## La propiedad





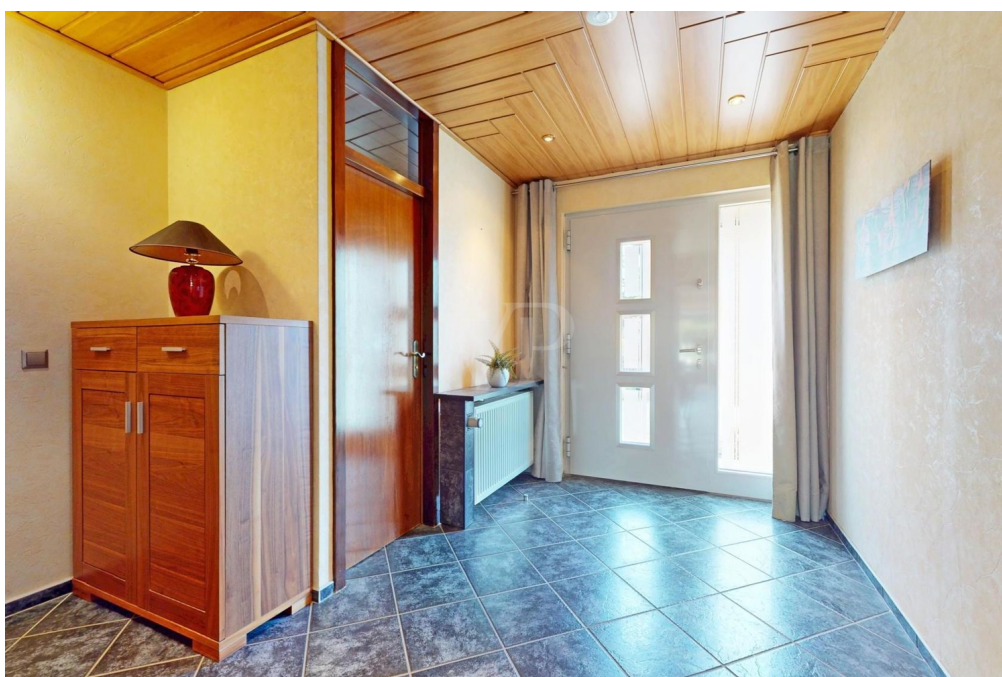
Número de propiedad: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

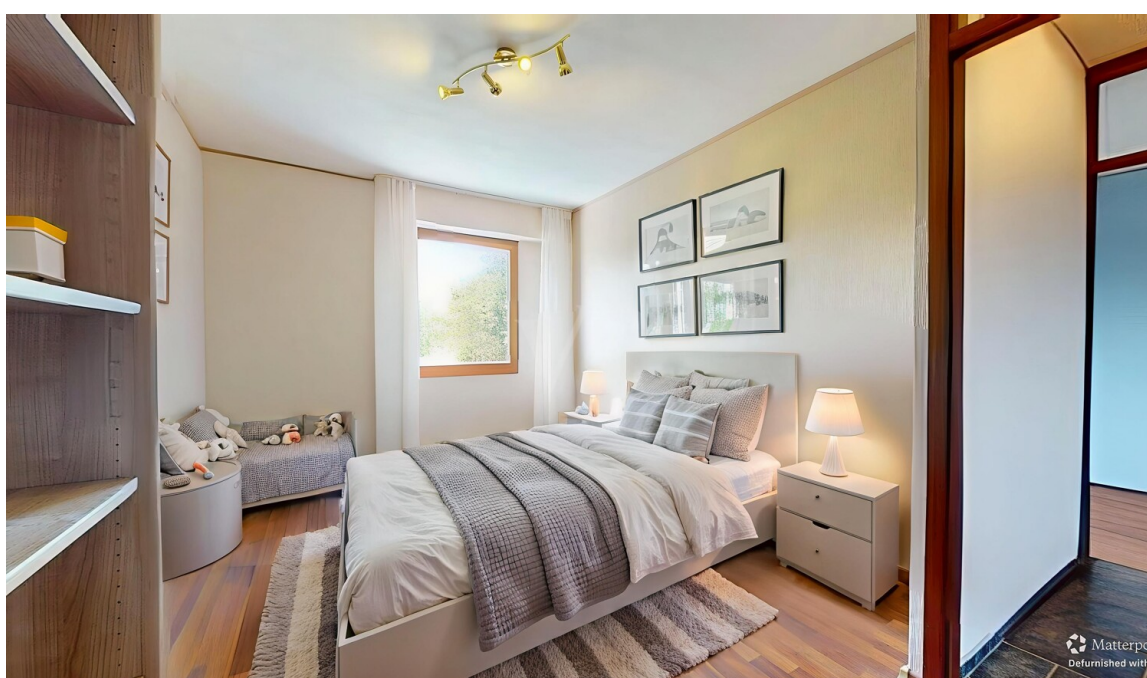
## La propiedad





Número de propiedad: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

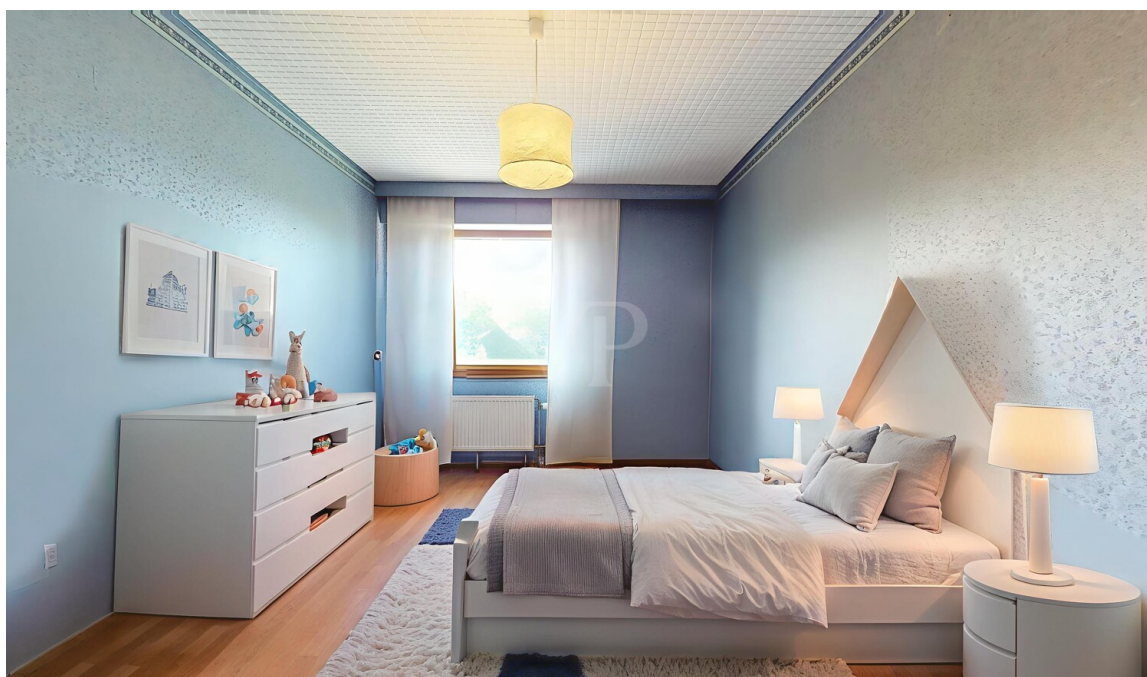
## La propiedad





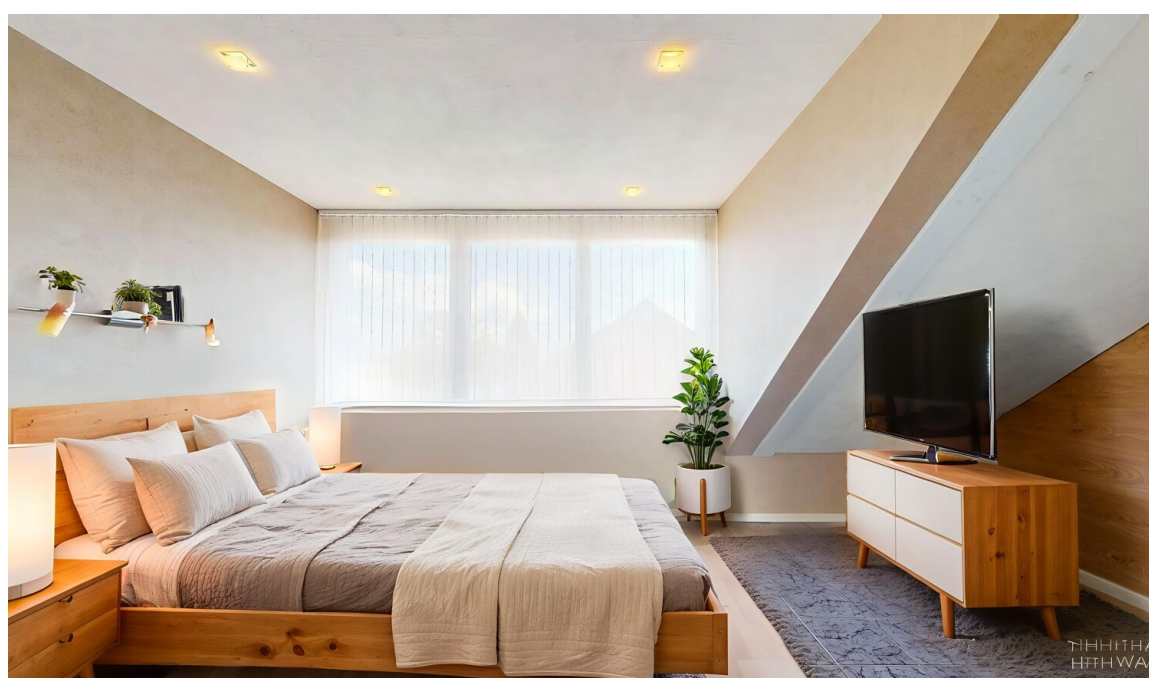
Número de propiedad: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## La propiedad





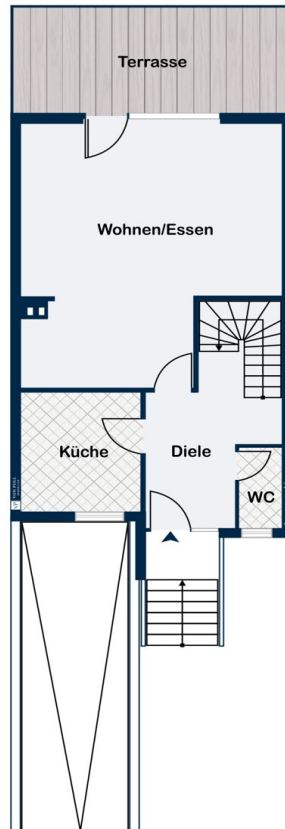
Número de propiedad: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## La propiedad

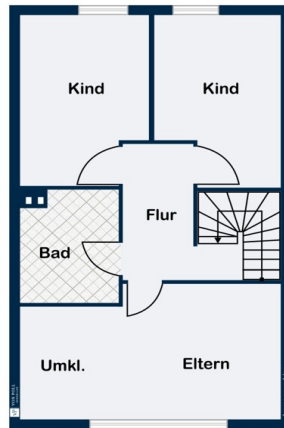


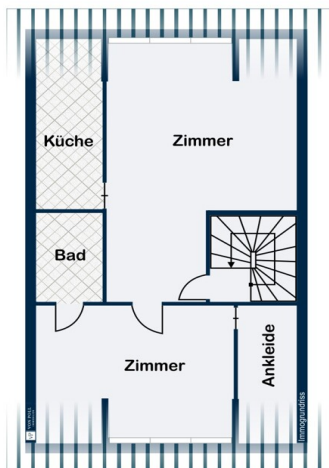
Número de propiedad: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Planos de planta

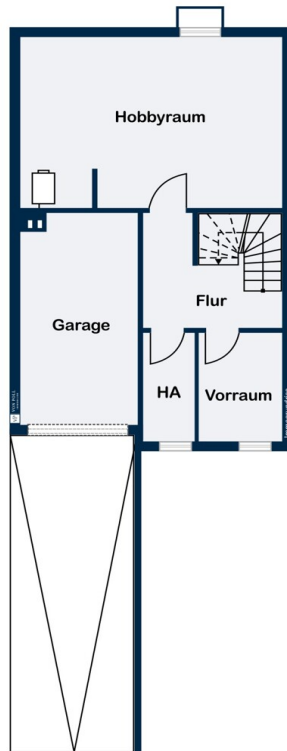












Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Una primera impresión

Esta casa adosada, meticulosamente mantenida, ofrece una excelente combinación de espaciosas zonas de estar, una distribución bien pensada y un espacio exterior con un cuidado paisajismo, ideal para quienes buscan un hogar cómodo con múltiples posibilidades. Los propietarios siempre han dado gran importancia a la conservación y el mantenimiento de la propiedad, renovando y mejorando continuamente su eficiencia energética. Como resultado, la casa se encuentra ahora en excelentes condiciones. Todas las ventanas se han sustituido por ventanas modernas y energéticamente eficientes en una combinación de aluminio y madera de alta calidad. Además, todas las ventanas están equipadas con persianas enrollables eléctricas, lo que proporciona mayor comodidad y seguridad. La planta baja impresiona con una acogedora y amplia entrada que ofrece amplio espacio para un armario y para las tareas diarias. La luminosa cocina cuenta con muebles empotrados y ofrece abundante espacio de almacenamiento y encimeras. El espacioso salón-comedor, con acceso a la terraza cubierta y al cuidado jardín, invita a la relajación, el disfrute y las reuniones sociales. Un aseo de invitados completa la distribución. En la planta superior, hay tres habitaciones bien proporcionadas que pueden utilizarse flexiblemente como dormitorios, despachos o habitaciones de invitados. El baño está equipado de forma funcional e incluye bañera y ducha. El ático reformado destaca por su vivienda independiente: un amplio salón con cocina americana, un dormitorio contiguo con vestidor y un baño en suite con ducha crean un espacio independiente, ideal para invitados, niños en edad de crecimiento, familias con niños o como apartamento de alquiler. Las grandes ventanas abuhardilladas garantizan un ambiente agradable y luminoso. En el sótano, además de una amplia sala de ocio, hay varios trasteros y un lavadero. Un ático adicional ofrece más espacio de almacenamiento. La propiedad se completa con un garaje con acceso directo a la casa y una plaza de aparcamiento adicional justo enfrente. Ya sea como vivienda familiar, una solución de vivienda multigeneracional o para combinar vida y trabajo, esta propiedad ofrece amplio espacio para estilos de vida individuales en un entorno cuidado y acogedor.

Número de propiedad: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Todo sobre la ubicación

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



Número de propiedad: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 116.00 kwh/(m²\*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 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. 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.

Número de propiedad: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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