

Ruppichteroth

# Wohnen, Arbeiten und Präsentieren auf höchstem Niveau mit hoher Privatsphäre

Número de propiedad: 26024010



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

PRECIO DE COMPRA: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 177 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.971 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26024010 - 53809 Ruppichteroth**

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

Número de propiedad: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

## De un vistazo

Número de propiedad	26024010	Precio de compra	1.250.000 EUR
Superficie habitable	ca. 177 m <sup>2</sup>	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2013	Espacio utilizable	ca. 471 m <sup>2</sup>
		Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	86.10 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	28.07.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2013

Número de propiedad: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

## La propiedad



Número de propiedad: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

## La propiedad



Número de propiedad: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

## La propiedad



Número de propiedad: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

## La propiedad



Número de propiedad: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

## La propiedad



Número de propiedad: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

## La propiedad



Número de propiedad: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

## La propiedad



Número de propiedad: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

## La propiedad



Número de propiedad: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

## La propiedad



Número de propiedad: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

## La propiedad



Número de propiedad: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

## La propiedad



Número de propiedad: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

## La propiedad



Número de propiedad: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

## La propiedad



Número de propiedad: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

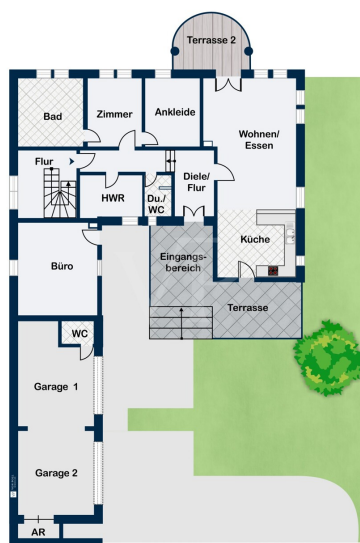
## La propiedad



Número de propiedad: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

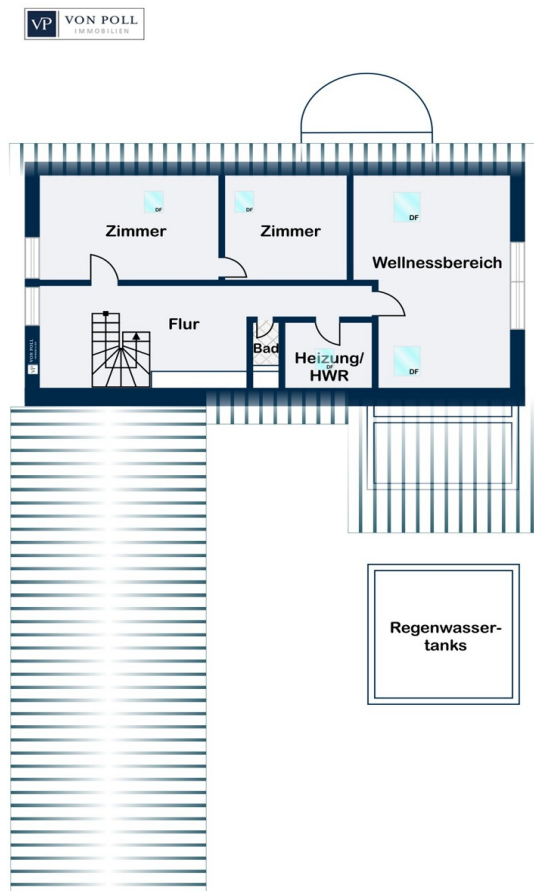
## La propiedad

VON POLL  
REAL ESTATE



Número de propiedad: 26024010 - 53809 Ruppichteroth

## 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: 26024010 - 53809 Ruppichteroth**

## Una primera impresión

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, der ideale Bedingungen für den täglichen Geschäftsbetrieb bietet. Im Dachgeschoss steht zudem Ausstellungsflächen von über 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> großen Grundstück befinden sich darüber hinaus mehrere Garagen von 60 m<sup>2</sup> sowie Lagerhallen mit einer Gesamtfläche von rund 300 m<sup>2</sup>. 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.

**Número de propiedad: 26024010 - 53809 Ruppichteroth**

## **Detalles de los servicios**

**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**

**Número de propiedad: 26024010 - 53809 Ruppichteroth**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 26024010 - 53809 Ruppichteroth**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26024010 - 53809 Ruppichteroth**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase 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)**