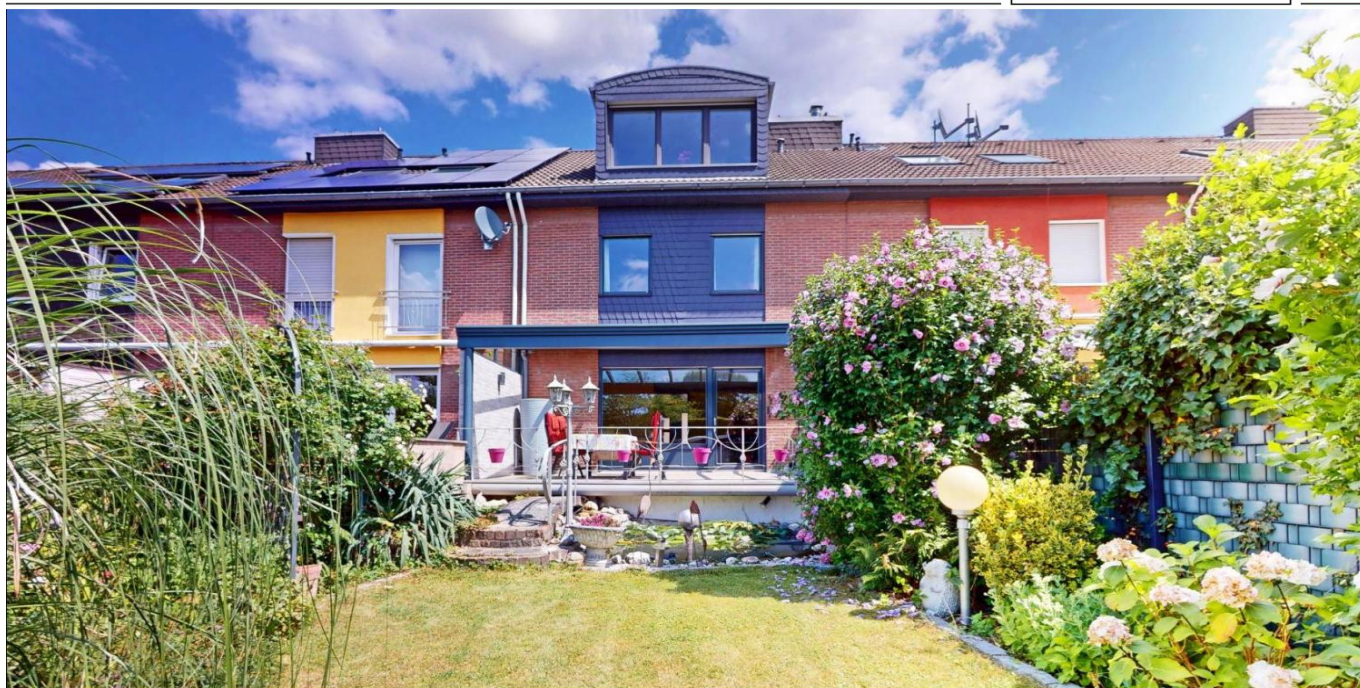


Bonn / Buschdorf

Un véritable miracle spatial ! Il y a largement assez de place pour toute la famille.

CODE DU BIEN: 25024022



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

PRIX D'ACHAT: 639.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 168 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 222 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25024022                      |
| Surface habitable      | ca. 168 m²                    |
| Pièces                 | 6                             |
| Chambres à coucher     | 5                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1978                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 639.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison en bande centrale                                                  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Surface de plancher          | ca. 60 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine                                        |

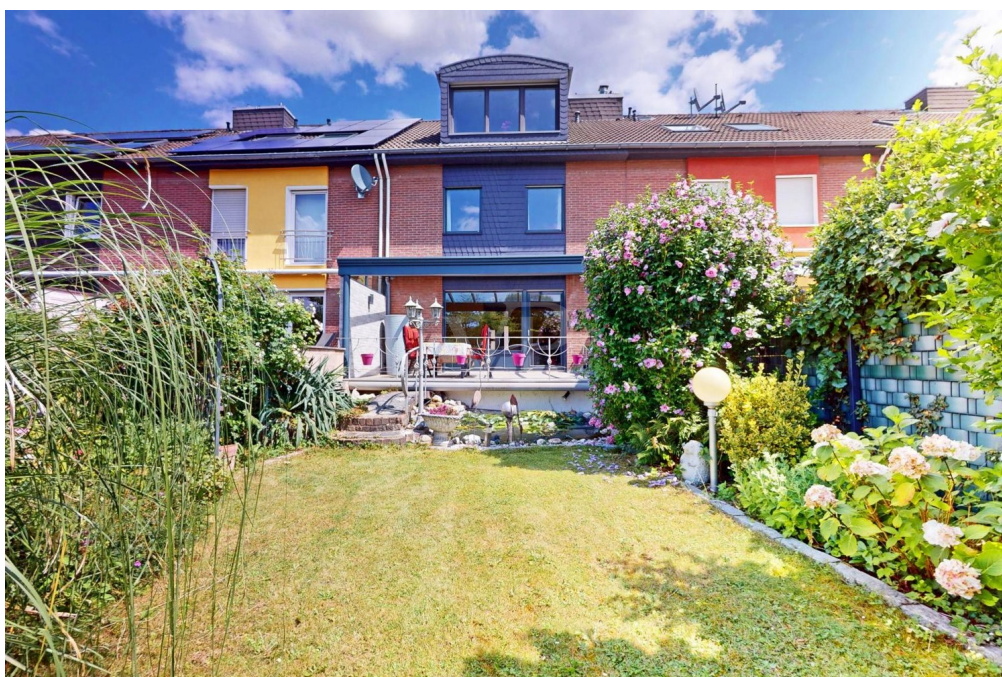
CODE DU BIEN: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                         | 116.00 kWh/m²a                        |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 08.04.2034           | Classement énergétique                                | D                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1978                                  |

CODE DU BIEN: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## La propriété



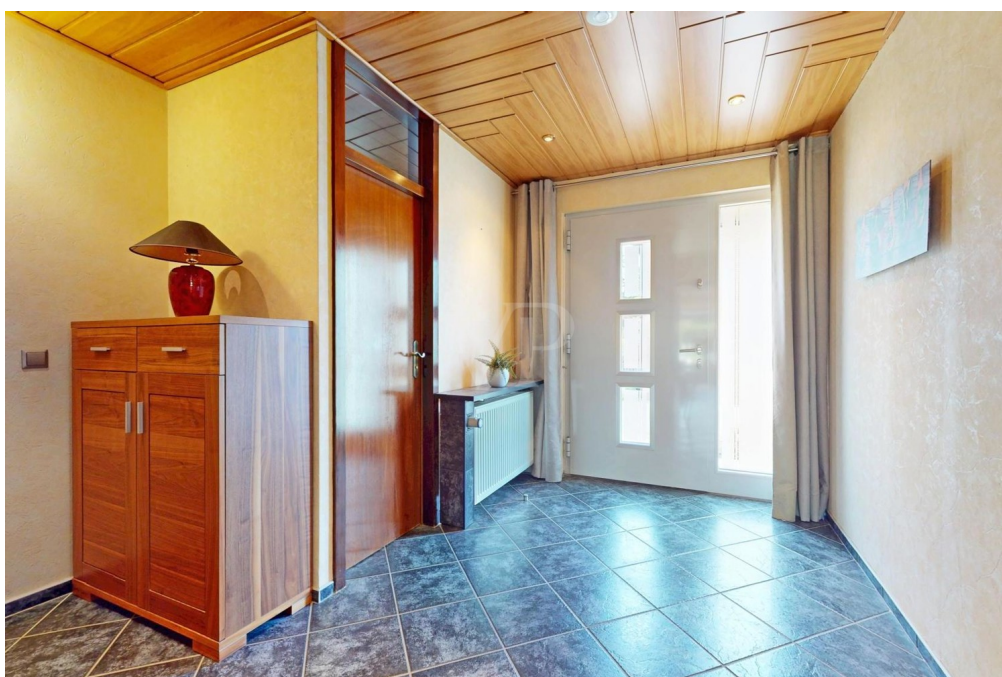
CODE DU BIEN: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## La propriété



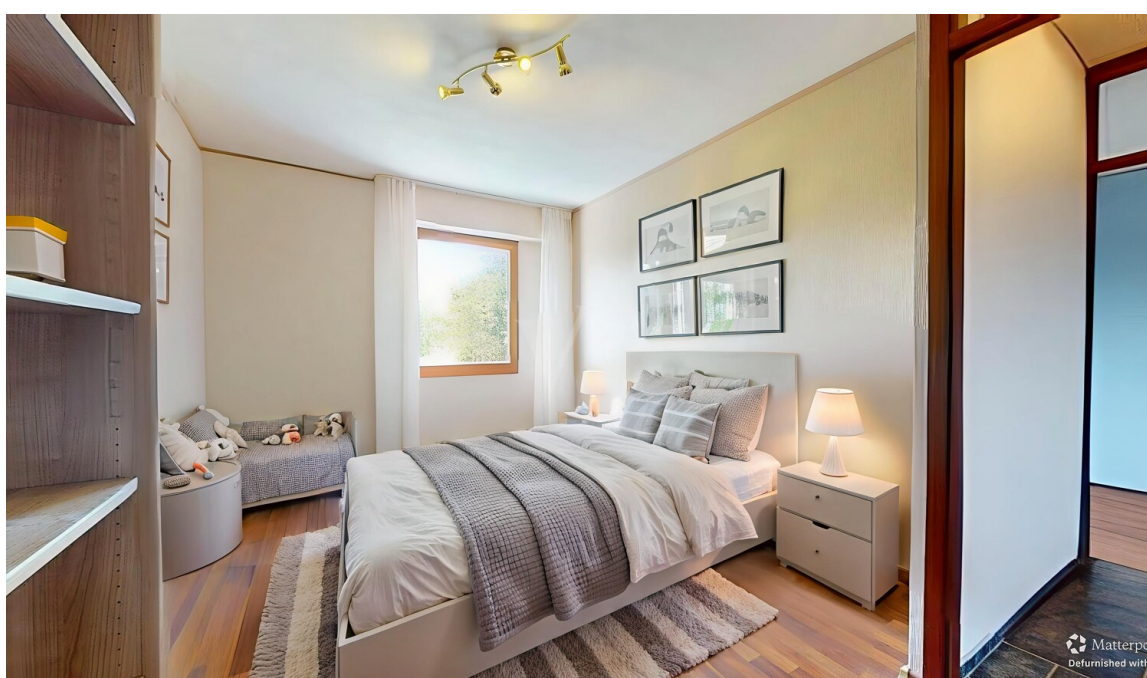
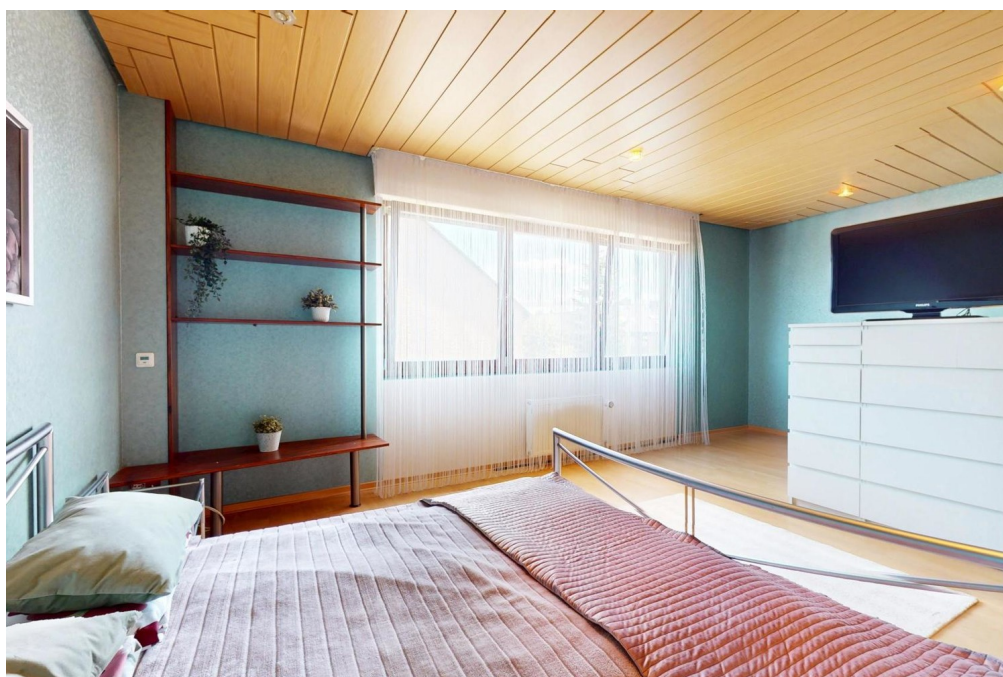
CODE DU BIEN: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## La propriété



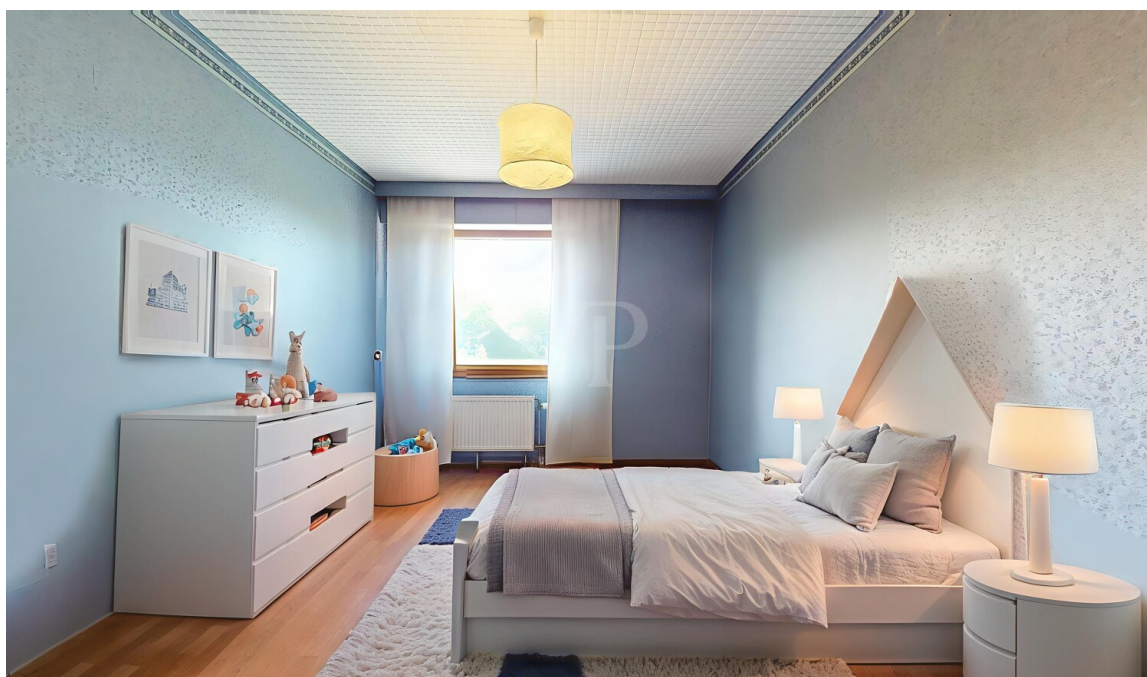
CODE DU BIEN: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## La propriété



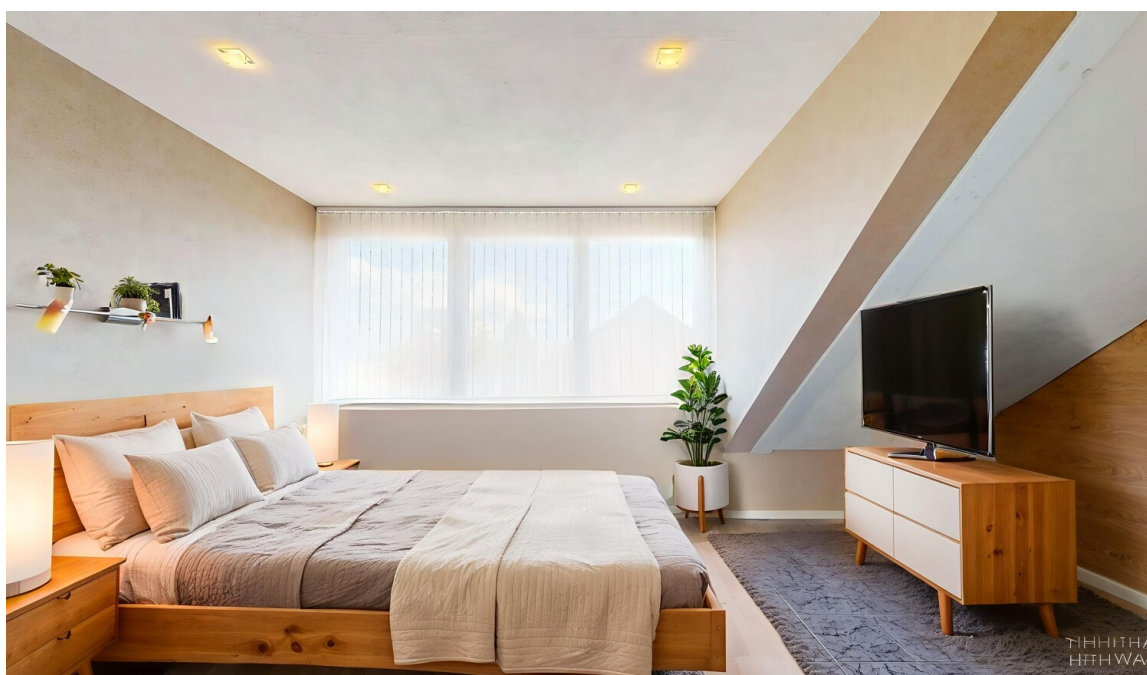
CODE DU BIEN: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## La propriété



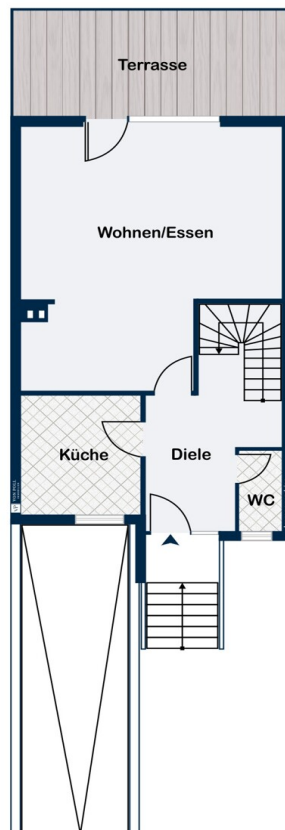
CODE DU BIEN: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

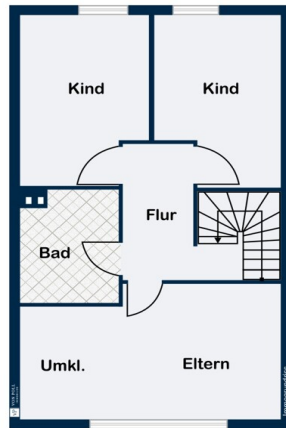
## La propriété

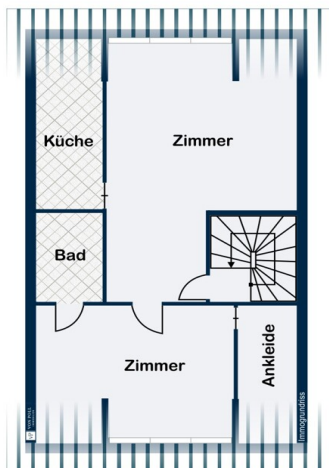


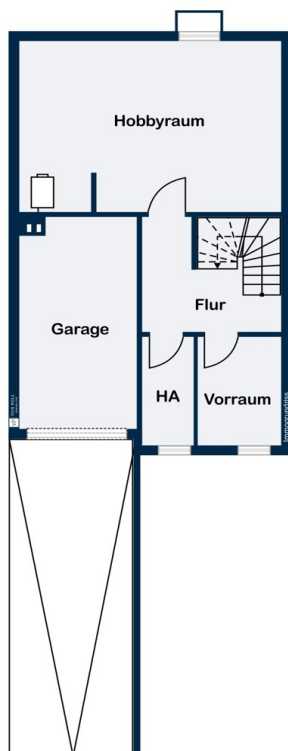
CODE DU BIEN: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Une première impression

Cette maison mitoyenne, méticuleusement entretenue, offre une combinaison réussie d'espaces de vie spacieux, d'une disposition bien pensée et d'un jardin paysager soigné – idéale pour ceux qui recherchent une maison confortable aux multiples possibilités. Les propriétaires ont toujours accordé une grande importance à la préservation et à l'entretien de la propriété, en la rénovant et en améliorant constamment son efficacité énergétique. De ce fait, la maison est aujourd'hui en excellent état. Toutes les fenêtres ont été remplacées par des fenêtres modernes à haute performance énergétique, alliant aluminium et bois de haute qualité. De plus, elles sont toutes équipées de volets roulants électriques, pour un confort et une sécurité accrus. Le rez-de-chaussée séduit par son entrée accueillante et spacieuse, offrant un espace suffisant pour un dressing et les tâches quotidiennes. La cuisine lumineuse est équipée d'éléments intégrés et offre de nombreux rangements et un grand plan de travail. Le vaste séjour/salle à manger, donnant sur la terrasse couverte et le jardin bien entretenu, invite à la détente, aux moments de convivialité et aux réceptions. Un WC complète l'aménagement. À l'étage, trois pièces aux proportions harmonieuses peuvent être aménagées en chambres, bureaux ou chambres d'amis. La salle de bain est fonctionnelle et comprend une baignoire et une douche. Les combles aménagés constituent un véritable atout avec leur appartement indépendant : un vaste séjour avec cuisine ouverte, une chambre attenante avec dressing et une salle d'eau privative forment un logement indépendant, idéal pour accueillir des invités, des enfants, une famille multigénérationnelle ou pour un investissement locatif. De grandes fenêtres de toit assurent une luminosité agréable. Au sous-sol, outre une grande salle de loisirs, on trouve plusieurs pièces de rangement et une buanderie. Des combles supplémentaires offrent un espace de rangement additionnel. La propriété est complétée par un garage avec accès direct à la maison et une place de parking supplémentaire devant. Que ce soit pour une famille, une famille multigénérationnelle ou pour combiner vie personnelle et professionnelle, cette propriété offre un espace généreux adapté à différents modes de vie, dans un cadre chaleureux et bien entretenu.

**CODE DU BIEN: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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