

Bonn / Schwarzrheindorf

Ein Zuhause mit Herz und Garten – Freistehendes Haus in begehrter Wohnlage

CODE DU BIEN: 26024011



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 660.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 133 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.053 m²

CODE DU BIEN: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhemdorf

- **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: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhemdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26024011
Surface habitable	ca. 133 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Salles de bains	2
Année de construction	1964
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	660.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhemdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	326.70 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.05.2036	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1964

CODE DU BIEN: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzrheindorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhemdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhemdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhemdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhemdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzrheindorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzrheindorf

La propriété



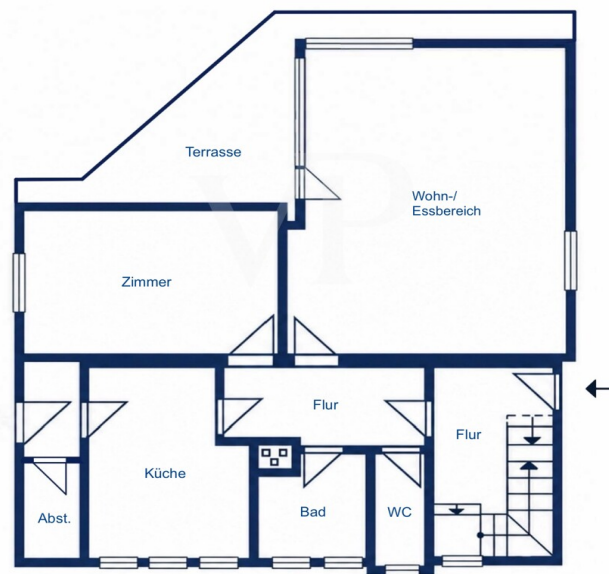
CODE DU BIEN: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhemdorf

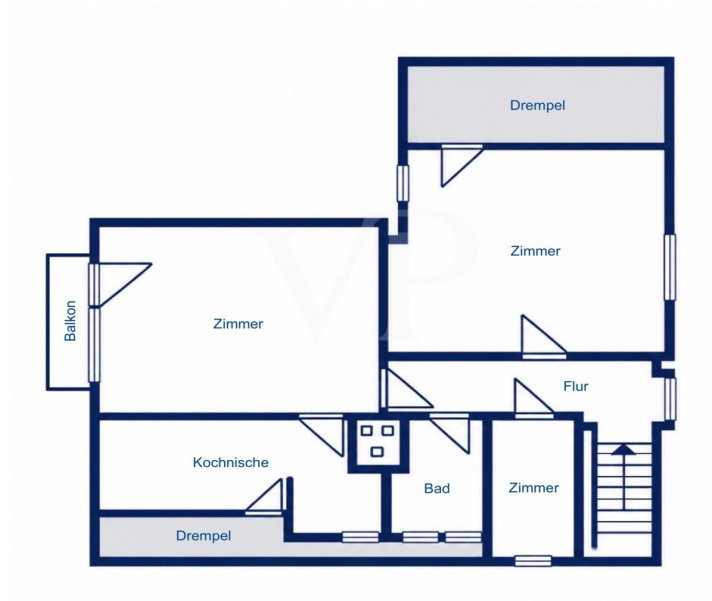
La propriété



CODE DU BIEN: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzrheindorf

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: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzrheindorf

Une première impression

In beehrter Wohnlage von Bonn-Schwarzrheindorf präsentiert sich dieses freistehende Einfamilienhaus in zweiter Reihe als wahre Wohlfühloase mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die ruhige, von der Straße zurückversetzte Lage sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre und macht die Immobilie besonders attraktiv für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Eigennutzer mit dem Wunsch nach flexiblem Wohnraum.

Auf ca. 133 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, bietet das Haus ein durchdachtes Raumkonzept mit hellen und großzügigen Räumen. Aufgrund der vorhandenen Aufteilung eignet sich die Immobilie neben der klassischen Nutzung als Einfamilienhaus auch hervorragend als Zweifamilienhaus oder für das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit Treppenaufgang ins Obergeschoss sowie Zugang zum Untergeschoss. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der lichtdurchflutete Wohnbereich mit Specksteinofen, der insbesondere in den kälteren Monaten für eine behagliche Wohnatmosphäre sorgt. Die Küche verfügt über einen praktischen Abstellraum und bietet ausreichend Platz für die täglichen Bedürfnisse. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer und ein Tageslichtbad, während sich das WC in einem separaten Raum befindet.

Das Obergeschoss überzeugt mit einer nahezu eigenständigen Wohneinheit. Hier stehen Ihnen zwei großzügig geschnittene Zimmer, eine Kochnische sowie ein weiteres Tageslichtbad zur Verfügung. Eines der Zimmer bietet Zugang zu einem Balkon mit herrlichem Blick in den liebevoll angelegten Garten und lädt zum Verweilen und Entspannen ein.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das außergewöhnlich große Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.053 m². Der traumhafte Garten bietet ein wahres Paradies für spielende Kinder, Naturliebhaber und Gartenbegeisterte. Ob großzügige Spielflächen, ein Gemüsegarten, blühende Beete oder gemütliche Rückzugsorte im Grünen – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die ruhige Lage in zweiter Reihe unterstreicht den hohen Erholungswert dieses außergewöhnlichen Grundstücks.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet dadurch zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Eine Garage sowie ein Stellplatz runden das Angebot ab und sorgen für komfortables Parken direkt auf dem eigenen Grundstück.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet ihren neuen

Eigentümern die Möglichkeit, ihre persönlichen Wohnvorstellungen zu verwirklichen und das Haus nach eigenen Wünschen zu modernisieren. Dank der flexiblen Raumaufteilung eignet sich die Immobilie hervorragend für Familien mit zwei Kindern, Paare mit Platzbedarf oder auch für Freunde beziehungsweise mehrere Generationen, die zwei separate Wohneinheiten gemeinsam nutzen möchten.

Eine seltene Gelegenheit für Käufer, die ein großzügiges Grundstück, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine attraktive Wohnlage in Bonn-Schwarzrheindorf zu schätzen wissen.

CODE DU BIEN: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhemdorf

Tout sur l'emplacement

Schwarzhemdorf/Vilich-Rheindorf ist ein rechtsrheinischer Stadtteil der Bundesstadt Bonn im Stadtbezirk Beuel am Rhein. Die Schwarzhemdorfer Doppelkirche St. Maria und Clemens gehört zu den bedeutendsten Kulturdenkmälern und Sehenswürdigkeiten Bonns. Die Doppelkirche in Schwarzhemdorf gilt als romanisches Kleinod.

Beuel ist mit dem Bahnhof Bonn-Beuel an die Rechte Rheinstrecke angeschlossen. Die Anbindung an das Bonner Zentrum wird über die Kennedybrücke mit der Straßenbahnlinie 62 (Siebengebirgsbahn) und der Stadtbahnlinie 66/67 (Siegburger Bahn) sichergestellt, letztere verbindet Beuel zusätzlich mit dem Bahnhof ICE Siegburg/Bonn. Verschiedene Buslinien erschließen das Siedlungsgebiet, während die Industriegebiete Beuels über die Beueler Industriebahn erschlossen wurden. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel, sind in wenigen Minuten erreichbar. Der Autobahnanschluss an die A59 ist ebenfalls in Bonn-Beuel gewährleistet.

CODE DU BIEN: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzrheindorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhemdorf

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

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

www.von-poll.com