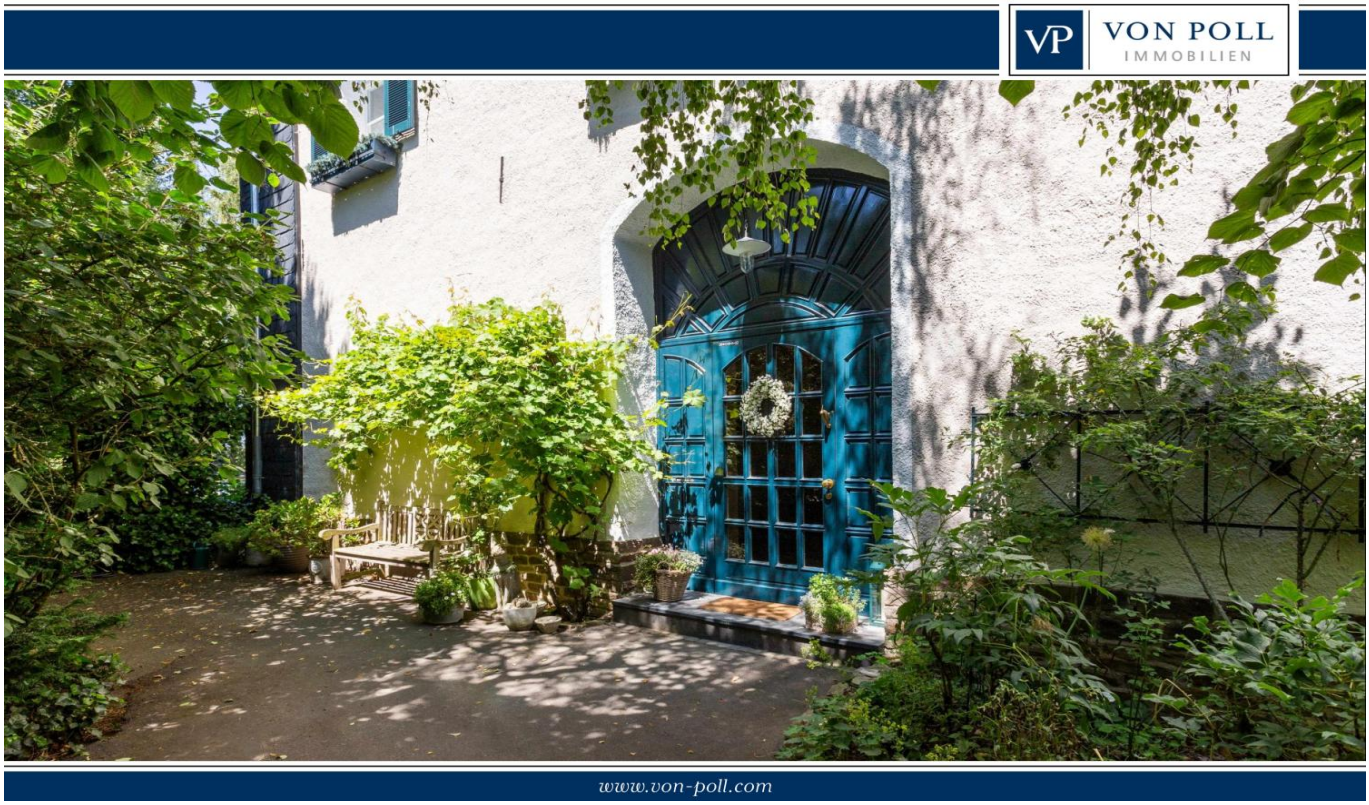
Bodenbach

Liebevoll saniertes, historisches Anwesen auf parkähnlichem Grundstück

CODE DU BIEN: 22315015



PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 387 m^2 • PIÈCES: 7.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 10.235 m^2

CODE DU BIEN: 22315015 - 53539 Bodenbach

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

CODE DU BIEN: 22315015 - 53539 Bodenbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22315015
Surface habitable	ca. 387 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7.5
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1896
Place de stationnement	4 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	Sur demande
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 130 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 22315015 - 53539 Bodenbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	11.05.2032
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	119.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2010

CODE DU BIEN: 22315015 - 53539 Bodenbach

La propriété

CODE DU BIEN: 22315015 - 53539 Bodenbach

La propriété

CODE DU BIEN: 22315015 - 53539 Bodenbach

La propriété

CODE DU BIEN: 22315015 - 53539 Bodenbach

La propriété

CODE DU BIEN: 22315015 - 53539 Bodenbach

La propriété

CODE DU BIEN: 22315015 - 53539 Bodenbach

La propriété

CODE DU BIEN: 22315015 - 53539 Bodenbach

La propriété

CODE DU BIEN: 22315015 - 53539 Bodenbach

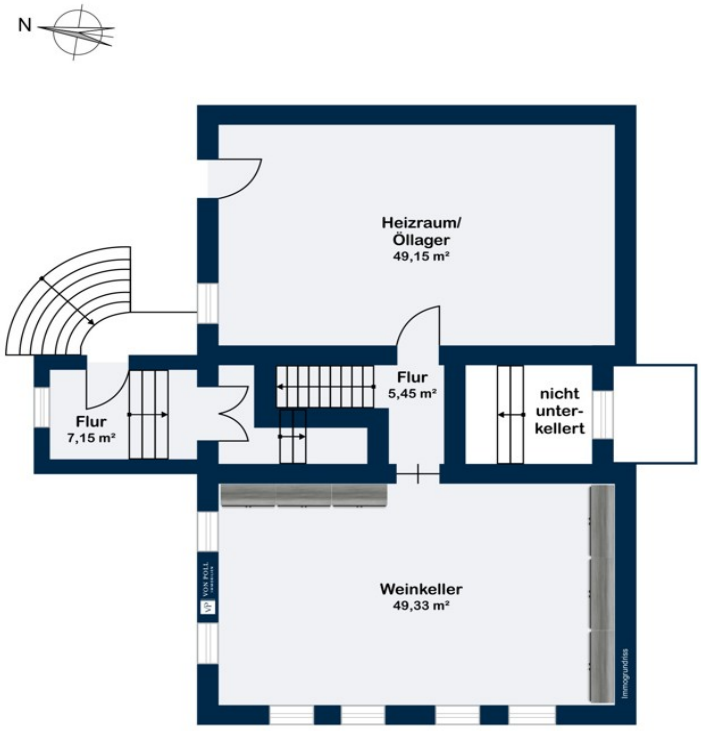
La propriété

CODE DU BIEN: 22315015 - 53539 Bodenbach

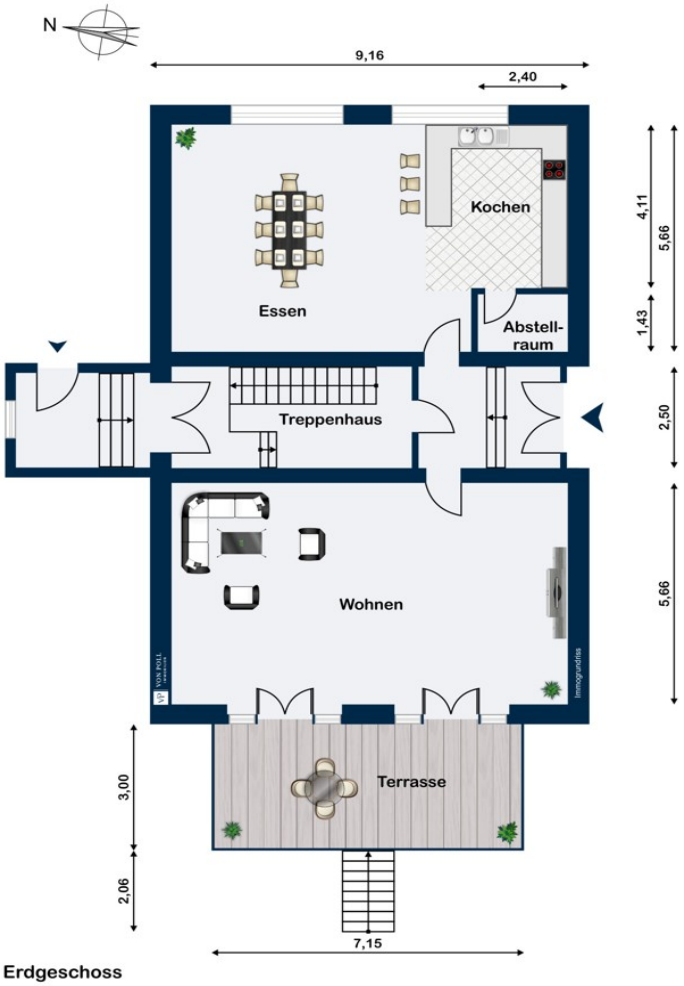
La propriété

CODE DU BIEN: 22315015 - 53539 Bodenbach

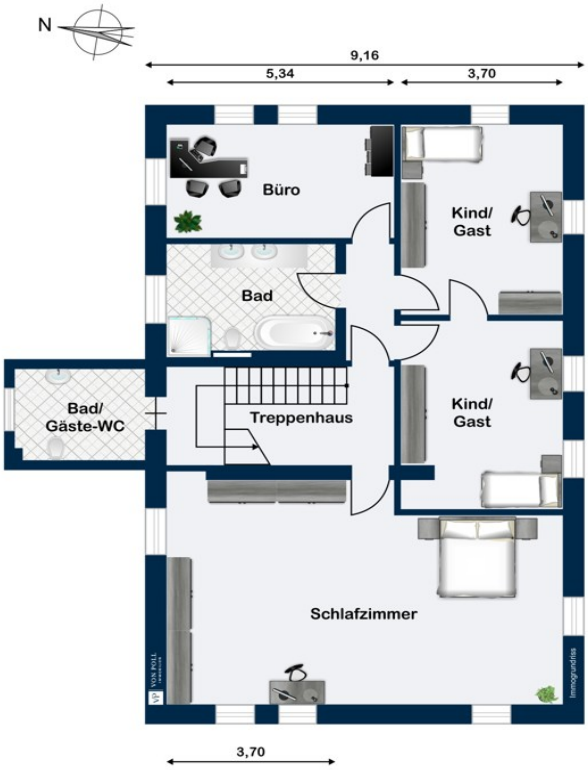
Plans d'étage



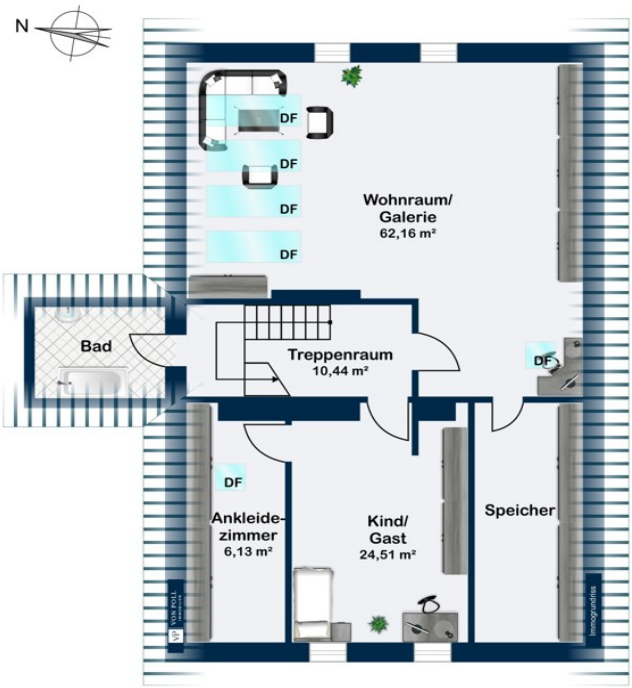
Untergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Dachgeschoss

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: 22315015 - 53539 Bodenbach

Une première impression

Herzlich Willkommen in der ländlichen Idylle von Bodenbach in der Vulkaneifel. Bereits von weitem werden Sie von den außergewöhnlich anmutenden drei Kirchtürmen der Pfarrkirche Apolonia begrüßt. Taucht man weiter in das beschauliche Örtchen ein, so stellt man schnell fest: Hier ist Ruhe und Entschleunigung nicht nur ein Wort, sondern gelebte Realität.
Genauso haben auch die Eigentümer der ehemaligen Dorfschule empfunden, die wir Ihnen heute präsentieren dürfen. Im Umkreis von 200km ist das eine der wenigen Dorfschulen dieser Art.

Bereits wenn man die Gartenpforte öffnet und dieses wunderschöne Gebäude mit seinen freundlichen, petrolfarbenden Fensterläden erblickt, fühlt man sich auf eine wundersame Art und Weise geborgen und wohlig willkommen.

Damit dieses einzigartige, ehemalige Schulhaus (kein Denkmal) aus dem Jahre 1896 in seinem heutigen Glanz erstrahlen konnte, waren viele Stunden Arbeit und zahlreiche Fachleute nötig. Und allem voran natürlich die Kreativität und der Mut der Eigentümer, hier wurde wirklich bis in die kleinste Ecke jedes Detail liebevoll durchdacht, in Stand gesetzt und gestaltet.
Wer selber schon einmal ein solches Haus aus dem Dornröschenschlaf wachgeküsst hat, wird sofort wissen was gemeint ist. Und wenn Sie es noch nie versucht haben, dann dürfen Sie sich hier einfach sofort auf den insgesamt ca. 387m² Wohnfläche zu Hause fühlen.

Das ehemalige Schulgebäude beherbergte zur damaligen Zeit als Ganztagsschule erst eine und später zwei jahrgangsübergreifende Klassen. Unterrichtet wurden die Schüler von einem Lehrer, der im Obergeschoss wohnte.

CODE DU BIEN: 22315015 - 53539 Bodenbach

Détails des commodités

Großzügigkeit ist hier neu definiert und 7,5 Zimmer, 2 Badezimmer, 1 Gäste-WC und eine Wohnküche lassen wirklich keine Wünsche offen. Nicht zu vergessen: Alle Räume sind zwischen ca. 2,5m und 3,6m hoch und vermitteln einen grenzenlosen Wohnkomfort. Über einen repräsentativen Eingangsbereich gelangt man rechterhand in eine ca. 51m² große Wohnküche, hier befand sich damals das 1. Klassenzimmer. Eine hochwertige Landhausküche aus dem Hause Rotring mit einer Kücheninsel und einem La Cornue „Cornufé“ Gasherd mit Elektroofen freut sich auf die neuen Eigentümer. Bei so viel Platz darf natürlich ein ebenso gemütlicher Essplatz für die gesamte Familie nicht fehlen, ein schwedischer Kachelofen aus 1840 sorgt hier für eine besondere Atmosphäre. Den morgendlichen Kaffee genießen Sie einfach auf der Bank am Fenster mit Blick ins Grüne. Auf der anderen Seite des Foyers befindet sich das ehemalige 2. Klassenzimmer. Heute für seine Bewohner ein urgemütliches Wohnzimmer mit einem Kamin Grundofen und Zugang zur Terrasse.
Auf der Terrasse kann man unter freiem Himmel, oder unter der schattenspendenden alten Linde Platz nehmen und einfach den Blick schweifen lassen, denn Ihr neues Heim liegt eingebettet in einem parkähnlich angelegten Garten mit Blick über das Bachtal auf die gegenüberliegenden Hügel.
Im Obergeschoss befinden sich 4 Schlafzimmer und ein Bad mit Doppelbadewanne, Dusche und WC. Eines der besonderen Highlights dieses Hauses: Sie haben von nahezu jedem Raum im Haus einen wunderbaren Ausblick in die Natur.
In dem ausgebauten Dachgeschoss dürfen Sie sich auf ein weiteres Detail freuen: Hier befindet sich neben einem Gästezimmer mit Ankleidezimmer ein weiteres Wohnzimmer – diesmal aber mit gemütlichen Dachschrägen. Dachflächenfenster laden auch hier zu einem Blick in die Weite der Natur.
Sie planen ab sofort Wohnen und Arbeiten unter ein Dach zusammen zu legen? Dieser wunderschöne Raum im Dach eignet sich vielleicht auch als Ihr zukünftiges Büro und wird Sie zu ungeahnten Ergebnissen beflügeln.
Zusätzlich zu dem gesamten Platzangebot dürfen Sie als neuer Eigentümer zukünftig noch über eine weitere genussreiche Besonderheit verfügen: Sie dürfen einen Weinkeller mit der richtigen „Chablis Temperatur” Ihr Eigen nennen.
Umgeben wird diese einzigartige Wohnimmobilie von einem parkähnlichen Grundstück mit insgesamt 10.235 m². Hier findet jeder seine kleine Wohlfühloase. Das Grundstück ist vollständig umzäunt, mit wunderschönem, altem Baumbestand und Aussicht in den angrenzenden Naturpark. Doch damit nicht genug: Auf dem Anwesen befinden sich noch mehrere Nebengebäude - das damalige Waschhaus für die Schüler, das ehemalige Spritzenhäuschen von Bodenbach, ein damaliges Feuerwehrhaus und der Kuhstall des

Lehrers sowie ein kleiner Teepavillon. Diese teilweisen ebenfalls historischen Anbauten sind mit genau der gleichen Liebe und Sorgfalt saniert worden und bieten heute modernen Geräten, wie Rasenmäher oder Ihrem PKW als Garage einen wettergeschützten Unterstand. Auf dem ehemaligen Schulhof finden ca. 4-5 PKWs bequem Platz.
Dürfen wir Ihnen dieses Traumhaus einmal persönlich vorstellen? Dann freuen wir uns über Ihre Nachricht.
Ihr Team VON POLL IMMOBILIEN GmbH

CODE DU BIEN: 22315015 - 53539 Bodenbach

Tout sur l'emplacement

Bodenbach befindet sich in der schönen Vulkaneifel und gehört der Verbandsgemeinde Kelberg an.

Umgeben von herrlicher, wunderschöner Landschaft und viel Natur ist Ihr neues Zuhause dennoch gut angebunden, erreichen Sie die umliegenden Großstädte wie Köln / Bonn in ca. 60 Fahrminuten und in ca. 120 Minuten ist man bereits in Mainz oder Frankfurt am Main.

Nahezu im Herzen von Europa gelegen, wenn man die Nähe zu Belgien, Frankreich und England sieht und auf eine ganz besondere Art kosmopolitisch, wenn die Welt am nahegelegenen, legendären Nürburgring auf einem der zahlreich stattfindenden Veranstaltungen zu Gast ist.

So ist auch ein Einkauf im nahegelegenen Kelberg schnell erledigt.
Sehr gute Restaurants und Spitzengastronomie finden Sie im Umkreis von ca. 15-20 Fahrminuten.

CODE DU BIEN: 22315015 - 53539 Bodenbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.5.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 119.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.
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 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: 22315015 - 53539 Bodenbach

Contact

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

Claudia Fischer-Eick

Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Tel.: +49 2641 - 90 51 62 0
E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

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

www.von-poll.com