Bonn / Ippendorf

Großzügiges Grundstück mit viel Potenzial im Herzen von Bonn-Ippendorf

??????? ????????: 23024008

???? ??????: 540.000 EUR • ?????????: ca. 126 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 616 m²

??????? ????????: 23024008 - 53127 Bonn / Ippendorf

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 23024008 - 53127 Bonn / Ippendorf

?? ??? ?????

??????? ????????	23024008
?????????	ca. 126 m²
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	7
????????	2
???? ??????????	1890

???? ??????	540.000 EUR
?????	?????????? ???????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????????? ?????	ca. 30 m²
??????	WC ??????????, ?????, ????????

??????? ????????: 23024008 - 53127 Bonn / Ippendorf

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	?????????????? ?????????	BEDARF
?????????? ????????????? ?????? ???	26.09.2033	?????? ?????? ?????????	316.60 kWh/m²a
		???????? ?????????? ????????	H
???? ?????????	????		

??????? ????????: 23024008 - 53127 Bonn / Ippendorf

?? ???????

??????? ????????: 23024008 - 53127 Bonn / Ippendorf

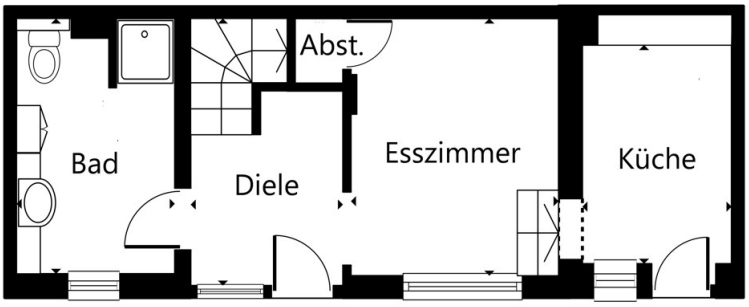
?? ???????

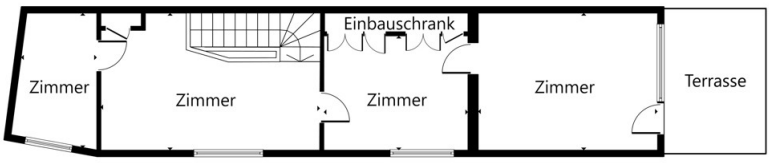
??????? ????????: 23024008 - 53127 Bonn / Ippendorf

?? ???????

??????? ????????: 23024008 - 53127 Bonn / Ippendorf

??????





???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 23024008 - 53127 Bonn / Ippendorf

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein großzügiges Grundstück mit Altbestand in Bonn-Ippendorf. Das weitläufige und schöne Grundstück hat eine Größe von 616 m². Die Lage und Größe der Liegenschaft bietet Ihnen die Möglichkeit, den Traum vom Eigenheim in einer der begehrtesten Wohnlagen Bonns zu verwirklichen. Ippendorf zählt zu den beliebtesten Wohnlagen Bonns und bietet eine hohe Lebensqualität. Bei den beiden Bestandshäusern (Vorderhaus ca. 1890, Anbau ca. 1968) handelt es sich um Sanierungsobjekte. Das Hinterhaus ist mit handwerklichem Geschick in ein kleines Schmuckstück mit Charme umwandelbar, evtl. mit der Möglichkeit zur Erweiterung. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihren Wohntraum. Gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen. Ob modernes Einfamilienhaus, stilvolles Mehrfamilienhaus oder individuelles Architektenhaus. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor. Hier gelten die Bestimmungen des § 34 BauGB. Für die Bebauung wird eine Bauvoranfrage empfohlen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen, die Ihnen dieses Baugrundstück bietet. Wir freuen uns darauf, Ihnen bei der Verwirklichung Ihrer Wohnwünsche behilflich zu sein.

??????? ????????: 23024008 - 53127 Bonn / Ippendorf

??? ??? ??? ??????????

Bonn-Ippendorf ist ein idyllischer Stadtteil im Süden Bonns. Die Lage zeichnet sich besonders durch die Nähe zur Bonner Innenstadt und zur Natur aus. Die Autobahn A565 und die Bundesstraße B56 sind gut zu erreichen. Nicht zuletzt durch die unmittelbare Nähe zum Kottenforst bietet Ippendorf neben einem besonders guten Klima auch ein überdurchschnittliches Freizeitangebot. Zahlreiche Sportanlagen und Wanderwege in unmittelbarer Nähe machen den Stadtteil zum idealen Wohnort für die ganze Familie. Der Stadtteil zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Bonns. Die Infrastruktur ist als sehr gut zu bewerten. Grundschulen, Kindertagesstätten, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind gut zu erreichen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Buslinien gewährleistet und der Hauptbahnhof ist in kurzer Zeit erreichbar. Insgesamt bietet Bonn-Ippendorf eine attraktive Mischung aus urbaner Anbindung und naturnaher Erholung. Die gut ausgebaute Infrastruktur und die vielfältigen Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten machen den Stadtteil zu einem beliebten Wohnstandort.

??????? ????????: 23024008 - 53127 Bonn / Ippendorf

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 316.60 kwh/(m²*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.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.

??????? ????????: 23024008 - 53127 Bonn / Ippendorf

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

Clemens-August-Straße 6 ?????
E-Mail: bonn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com