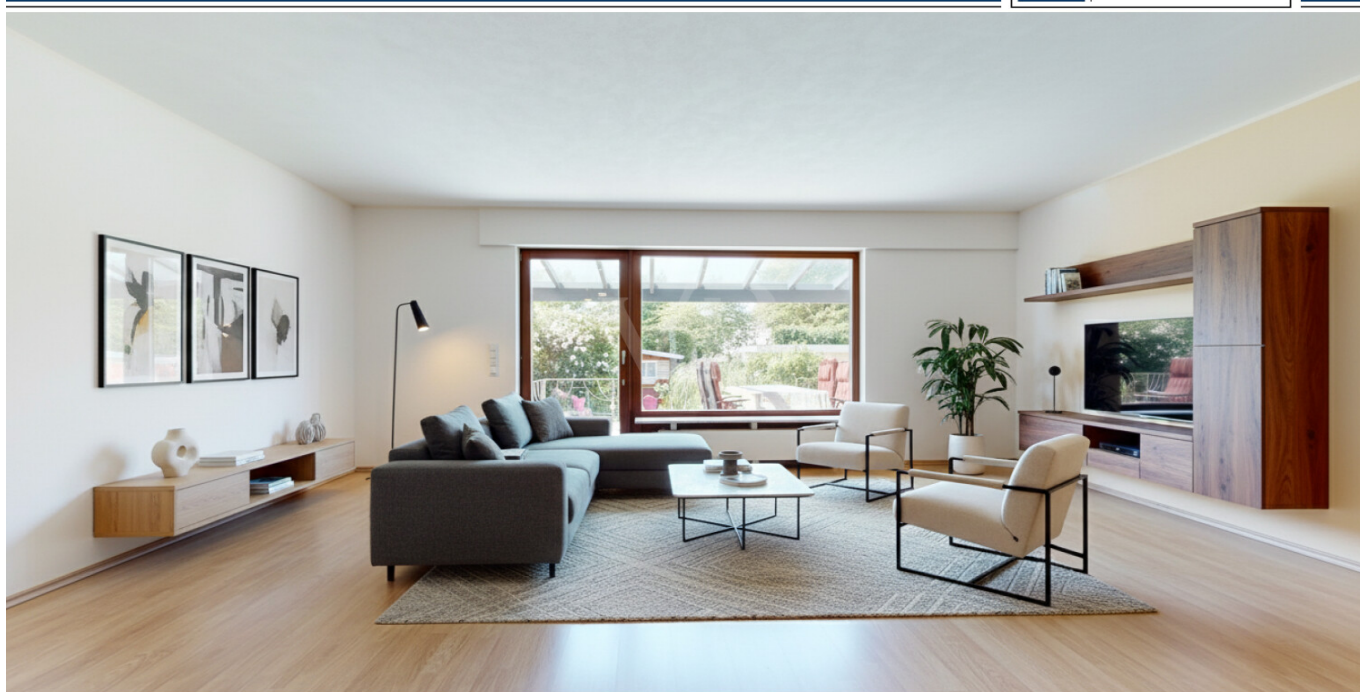


Bonn / Buschdorf

# Ένα πραγματικό διαστημικό θαύμα! Άφθονος χώρος για την οικογένεια.

Αριθμός ακινήτου: 25024022



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 0 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 168 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 222 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25024022	Τιμή αγοράς	Κατόπιν επικοινωνία
Επιφάνεια	ca. 168 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	6	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 60 m <sup>2</sup>
Κατάσταση του ακινήτου	5	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
τουαλέτα	2		
Έτος κατασκευής	1978		
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	116.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	08.04.2034	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1978

Αριθμός ακινήτου: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Το ακίνητο



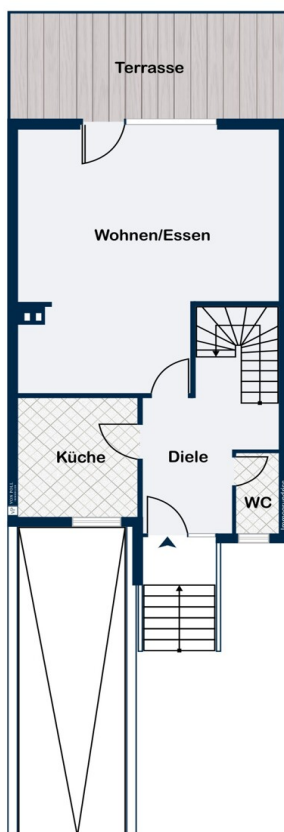
Αριθμός ακινήτου: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

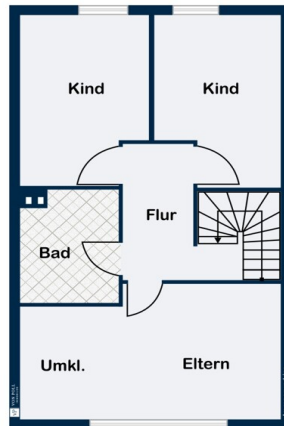
## Το ακίνητο

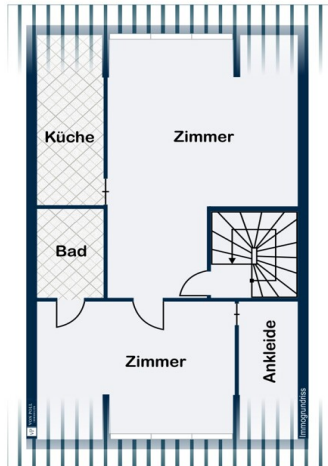


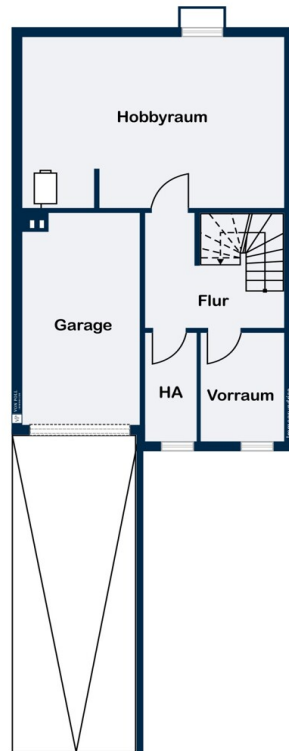
Αριθμός ακινήτου: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Κάτοψη









Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η σχολαστικά συντηρημένη μονοκατοικία προσφέρει έναν επιτυχημένο συνδυασμό ευρύχωρων χώρων διαβίωσης, μιας καλά μελετημένης διαρρύθμισης και ενός όμορφα διαμορφωμένου εξωτερικού χώρου - ιδανικό για όσους αναζητούν ένα άνετο σπίτι με ευέλικτες δυνατότητες. Οι ιδιοκτήτες έδιναν πάντα μεγάλη έμφαση στη διατήρηση και συντήρηση του ακινήτου, ανακαινίζοντας συνεχώς και αναβαθμίζοντας την ενεργειακή του απόδοση. Ως αποτέλεσμα, το σπίτι βρίσκεται πλέον σε άριστη κατάσταση. Όλα τα παράθυρα έχουν αντικατασταθεί με μοντέρνα, ενεργειακά αποδοτικά παράθυρα σε έναν υψηλής ποιότητας συνδυασμό αλουμινίου και ξύλου. Επιπλέον, όλα τα παράθυρα είναι εξοπλισμένα με ηλεκτρικά ρολά, παρέχοντας πρόσθετη άνεση και ασφάλεια. Το ισόγειο εντυπωσιάζει με έναν φιλόξενο, γενναιόδωρο χώρο εισόδου που προσφέρει άφθονο χώρο για μια ντουλάπα και καθημερινές εργασίες. Η φωτεινή κουζίνα διαθέτει εντοιχισμένα ντουλάπια και προσφέρει άφθονους αποθηκευτικούς χώρους και επιφάνειες εργασίας. Ο ευρύχωρος χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας, με πρόσβαση στη σκεπαστή βεράντα και τον καλοδιατηρημένο κήπο, προσκαλεί για χαλάρωση, απόλαυση και κοινωνικές συγκεντρώσεις. Ένα WC επισκεπτών ολοκληρώνει τη διαρρύθμιση. Στον επάνω όροφο, υπάρχουν τρία δωμάτια με καλές αναλογίες που μπορούν να χρησιμοποιηθούν ευέλικτα ως υπνοδωμάτια, γραφεία ή δωμάτια επισκεπτών. Το μπάνιο είναι λειτουργικά εξοπλισμένο και διαθέτει μπανιέρα και ντους. Η ανακαινισμένη σοφίτα προσφέρει ένα πραγματικό highlight με το ξεχωριστό σαλόνι της: ένα ευρύχωρο σαλόνι με ανοιχτή κουζίνα, ένα διπλανό υπνοδωμάτιο με γκαρνταρόμπα και ένα ιδιωτικό μπάνιο με ντους δημιουργούν μια αυτόνομη μονάδα - ιδανική για επισκέπτες, παιδιά που μεγαλώνουν, διαβίωση για πολλές γενιές ή ένα ενοικιαζόμενο διαμέρισμα. Τα μεγάλα παράθυρα εξασφαλίζουν μια ευχάριστη, φωτεινή ατμόσφαιρα διαβίωσης. Στο υπόγειο, εκτός από ένα ευρύχωρο δωμάτιο για χόμπι, υπάρχουν αρκετοί αποθηκευτικοί χώροι και ένα

βοηθητικό δωμάτιο. Μια επιπλέον σοφίτα παρέχει επιπλέον αποθηκευτικό χώρο. Το ακίνητο ολοκληρώνεται από ένα γκαράζ με άμεση πρόσβαση στο σπίτι και μια επιπλέον θέση στάθμευσης ακριβώς μπροστά. Είτε ως οικογενειακή κατοικία, είτε ως λύση διαβίωσης για πολλές γενιές, είτε για συνδυασμό διαβίωσης και εργασίας - αυτό το ακίνητο προσφέρει άφθονο χώρο για ατομικό τρόπο ζωής σε ένα καλοδιατηρημένο και φιλόξενο περιβάλλον.

**Αριθμός ακινήτου: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf**

## Άλλες πληροφορίες

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 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 vorbehaltenlich 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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