

Bonn / Schwarzhemdorf

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

Αριθμός ακινήτου: 26024011



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 660.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 133 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.053 m²

Αριθμός ακινήτου: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhendorf

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

Αριθμός ακινήτου: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhendorf

?? ??? ??????

?????? ????????	26024011	???? ??????	660.000 EUR
??????????	ca. 133 m ²	?????	???????????
????? ??????	????????????? ??????	?????????????	???????????????
?????????	4	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2	?????????????	???????
????? ????????????	1964	????????? ????????????	???????
????? ????????????	1 x ??????????? ?????? ?????????????, 1 x ???????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????????

Αριθμός ακινήτου: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhendorf

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

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	BEDARF
????? ??????????	?????	????????? ?????? ???????????	326.70 kWh/m ² a
???????????? ???????????????? ???????? ???	14.05.2036	????????? ????????????? ?????????	H
????? ??????????	?????	????? ?????????? ????????? ?? ?? ???????????? ???????????????	1964

Αριθμός ακινήτου: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhendorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhemdorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhendorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhof

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhendorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhendorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhemdorf

?? ????????



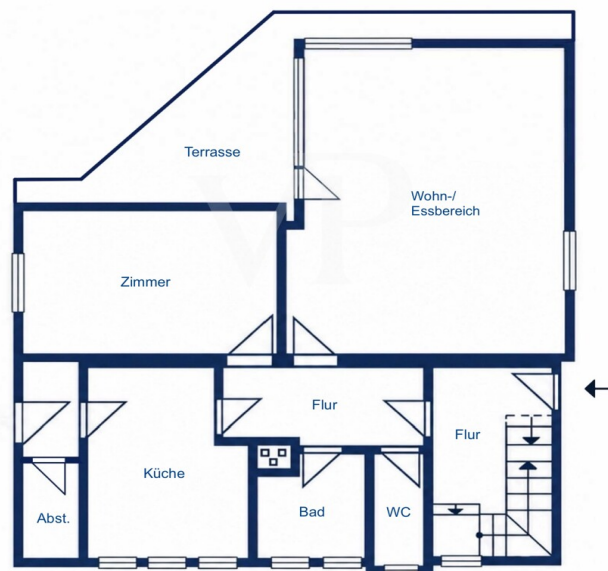
Αριθμός ακινήτου: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhemdorf

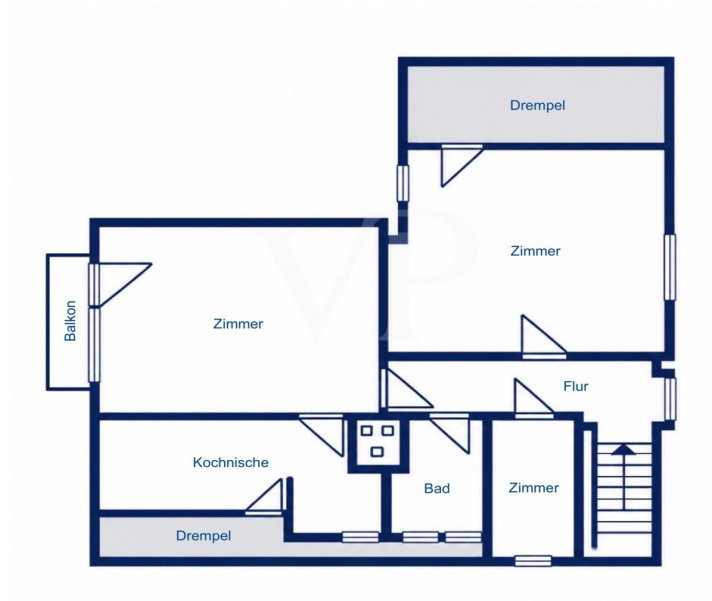
?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzrheindorf

??????







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: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhendorf

??? **?????** **?????????**

In beehrter Wohnlage von Bonn-Schwarzhendorf 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.

Αριθμός ακινήτου: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhendorf

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

Schwarzhendorf/Vilich-Rheindorf ist ein rechtsrheinischer Stadtteil der Bundesstadt Bonn im Stadtbezirk Beuel am Rhein. Die Schwarzhendorfer Doppelkirche St. Maria und Clemens gehört zu den bedeutendsten Kulturdenkmälern und Sehenswürdigkeiten Bonns. Die Doppelkirche in Schwarzhendorf 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.

Αριθμός ακινήτου: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhendorf

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

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.

Αριθμός ακινήτου: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhendorf

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

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

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn

Tel.: +49 228 - 62 04 08 54

E-Mail: bonn@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com