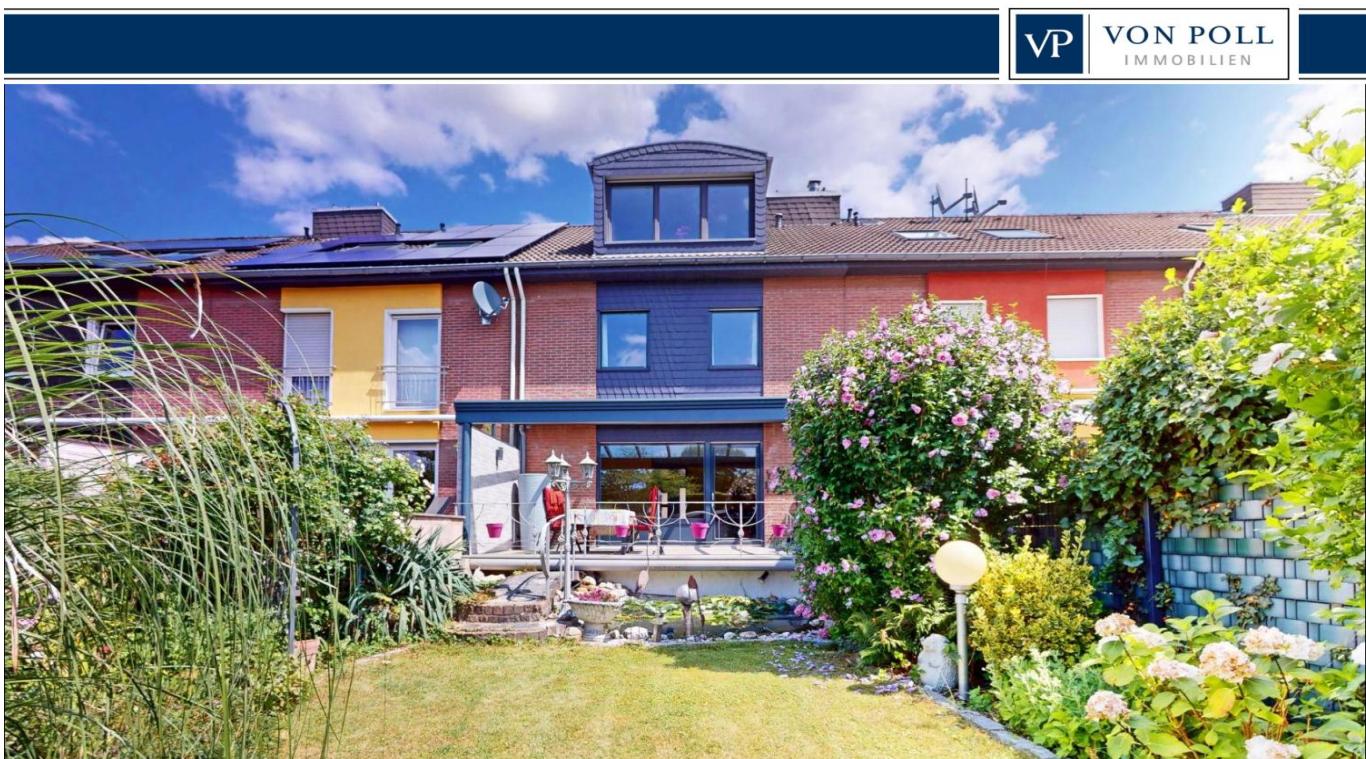


Bonn / Buschdorf

## Igazi urcsoda! Rengeteg hely a családnak.

**VP azonosító: 25024022**



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

**VÉTELÁR: 639.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 168 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 222 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Áttekintés

VP azonosító	25024022	Vételár	639.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 168 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	5	Hasznos terület	ca. 60 m <sup>2</sup>
Fürdoszobák	2	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha
Építés éve	1978		
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

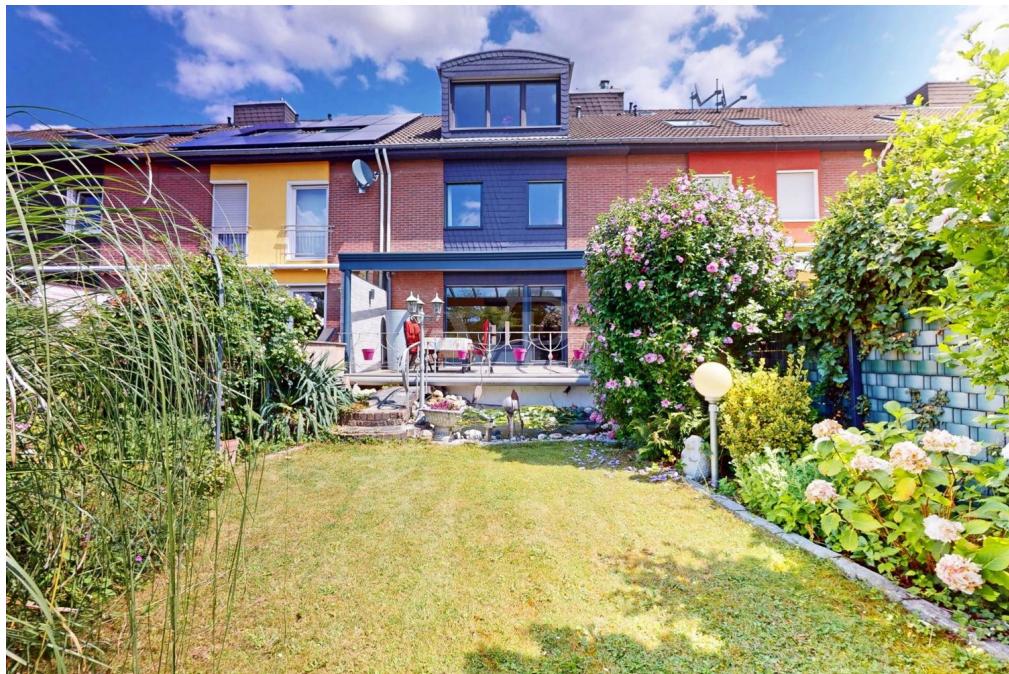
VP azonosító: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	116.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	08.04.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1978

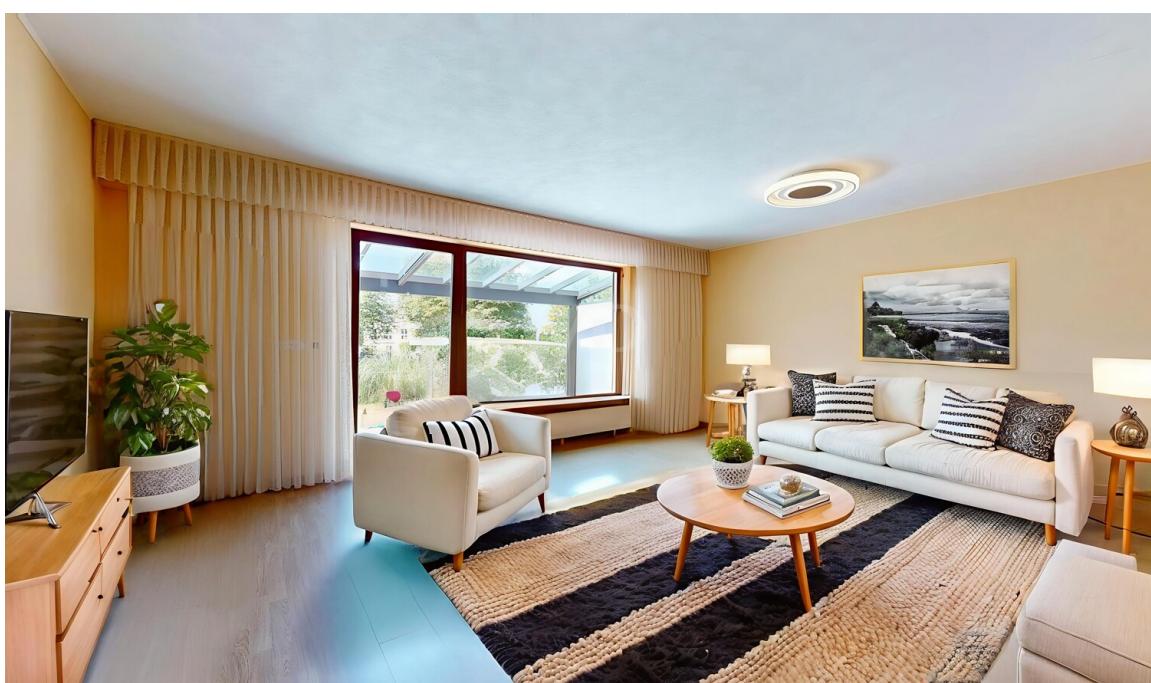
VP azonosító: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Az ingatlan



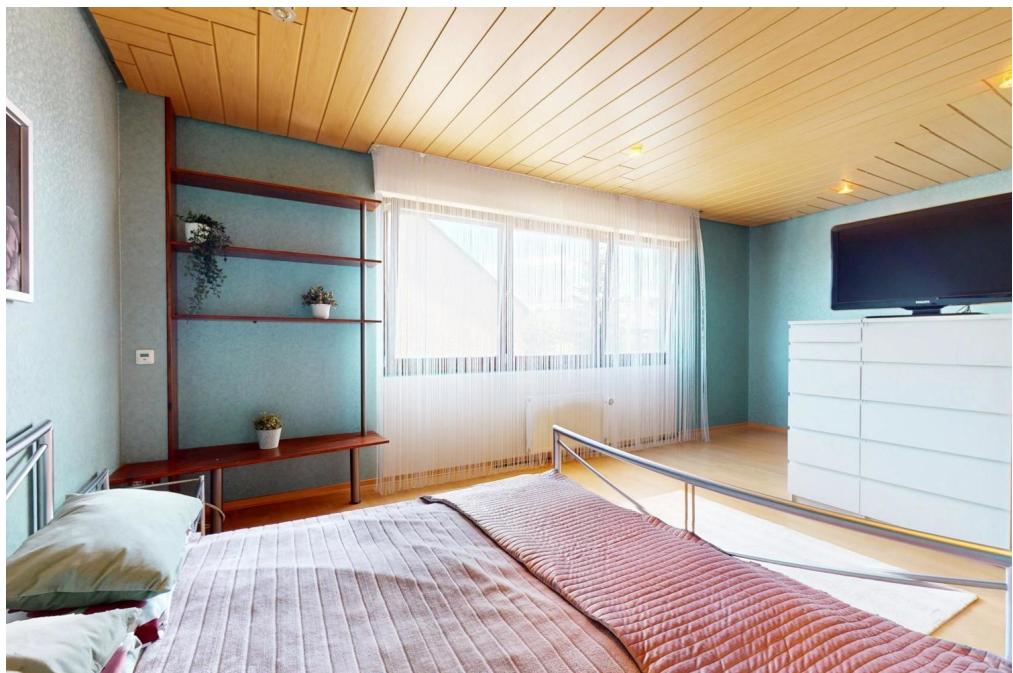
VP azonosító: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Az ingatlan



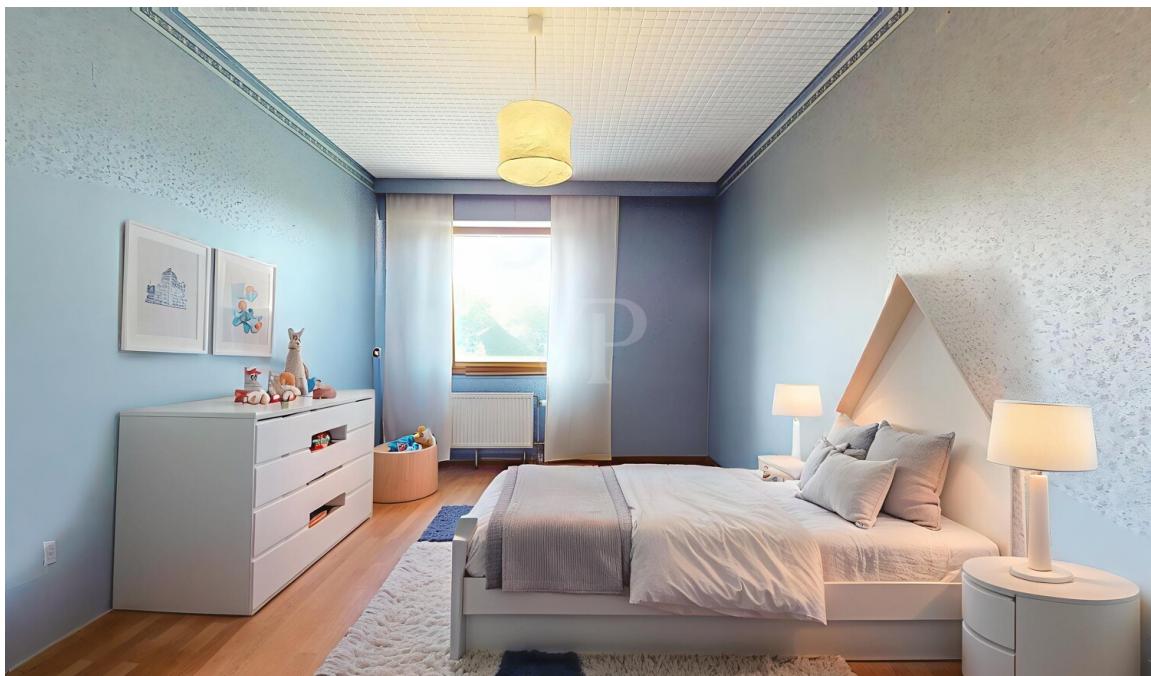
VP azonosító: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Az ingatlan



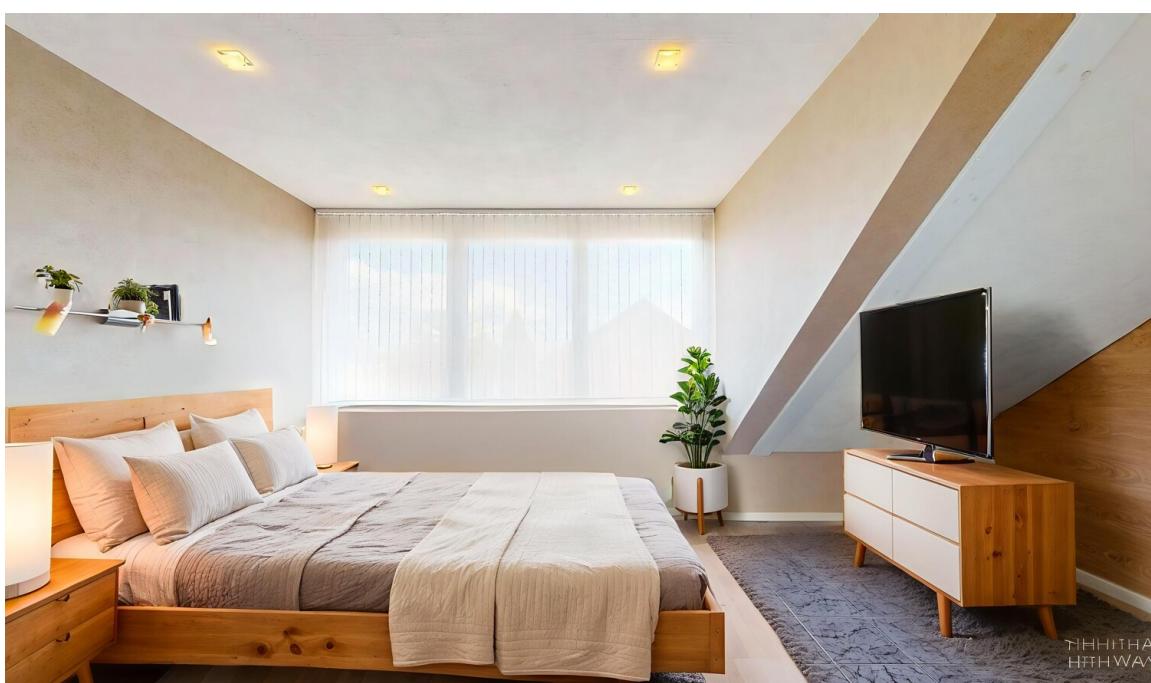
VP azonosító: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Az ingatlan



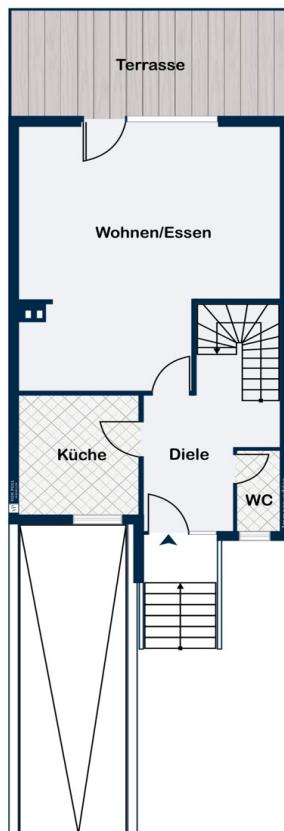
VP azonosító: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

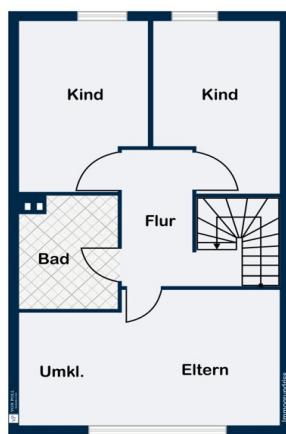
## Az ingatlan

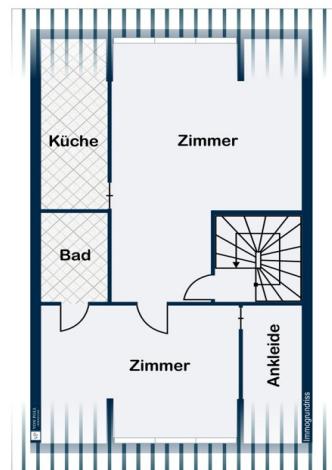


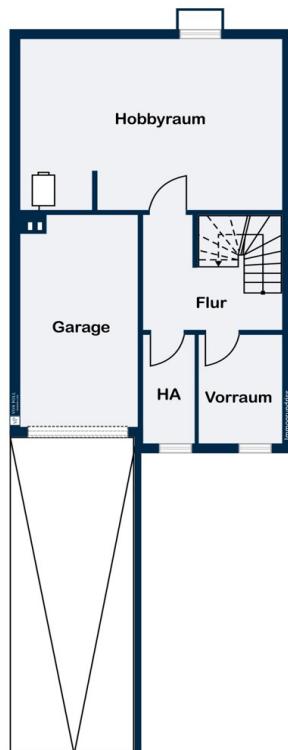
VP azonosító: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf**

## Az elso benyomás

Ez a gondosan karbantartott sorház tágas lakóterek, átgondolt elrendezés és szépen parkosított kültéri tér sikeres kombinációját kínálja – ideális azok számára, akik kényelmes otthont keresnek sokoldalú lehetőségekkel. A tulajdonosok mindig is nagy hangsúlyt fektettek az ingatlan megörzésére és karbantartására, folyamatosan felújították és korszerűsítették energiahatékonyságát. Ennek eredményeként a ház most kiváló állapotban van. minden ablakot modern, energiatakarékos ablakokra cseréltek, kiváló minőségű alumínium és fa kombinációban. Továbbá minden ablak elektromosan működtetett redonyökkel van felszerelve, ami további kényelmet és biztonságot nyújt. A földszint lenyűgöző, barátságos, nagyméretű elotérrel rendelkezik, amely boséges helyet kínál egy gardróbszekrénynek és a minden nap feladataknak. A világos konyha beépített szekrényekkel rendelkezik, és rengeteg tároló- és munkafelületet kínál. A tágas nappali és étkező, ahonnan a fedett teraszra és a gondozott kertre lehet kijutni, pihenésre, szórakozásra és társasági összejövetelekre csábít. Egy vendég-WC teszi teljessé az elrendezést. Az emeleten három arányos szoba található, amelyek rugalmasan használhatók hálószobaként, irodáként vagy vendégszobaként. A fürdoszoba funkcionálisan felszerelt, káddal és zuhanyzóval is rendelkezik. Az átalakított tetotér igazi fénypontot jelent a különálló lakóegységgel: a tágas nappali amerikai konyhával, a hozzá tartozó hálószoba gardróbszobával és a saját zuhanyzós fürdoszoba önálló egységet alkot – ideális vendégek, növekvő gyermekek, többgenerációs lakhatás vagy bérháztartás számára. A nagy tetotéri ablakok kellemes, világos lakókörnyezetet biztosítanak. Az alagsorban a tágas hobbiszoba mellett számos tárolóhelyiség és egy háztartási helyiséget található. Egy további tetotér további tárolóhelyet biztosít. Az ingatlant egy garázs teszi teljessé, amely közvetlen bejárattal rendelkezik a házba, és egy további parkolóhely közvetlenül elotte. Akár családi otthonként, többgenerációs lakhatási megoldásként, akár a lakhatás és a munka kombinálására szolgál – ez az ingatlan boséges teret kínál az egyéni életstílushoz egy jól karbantartott és barátságos környezetben.

**VP azonosító: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf**

## Minden a helyszínrol

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 Vorteile eines ruhigen Wohnumfelds mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und unmittelbarer Naturnähe – ein ideales Zuhause für verschiedene Lebensentwürfe.

VP azonosító: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## További információ / adatok

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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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