

Grafschaft / Gelsdorf

Sieben Zimmer, alte Mauern, ein neues Kapitel

VP azonosító: 26315009



VÉTELÁR: 159.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 224 m²

VP azonosító: 26315009 - 53501 Grafschaft / Gelsdorf

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26315009 - 53501 Grafschaft / Gelsdorf

Áttekintés

VP azonosító	26315009
Hasznos lakótér	ca. 160 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1833

Vételár	159.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	1985
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26315009 - 53501 Grafschaft / Gelsdorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	29.06.2036
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	422.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1984

VP azonosító: 26315009 - 53501 Graftschaft / Gelsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 26315009 - 53501 Grafschaft / Gelsdorf

Az ingatlan



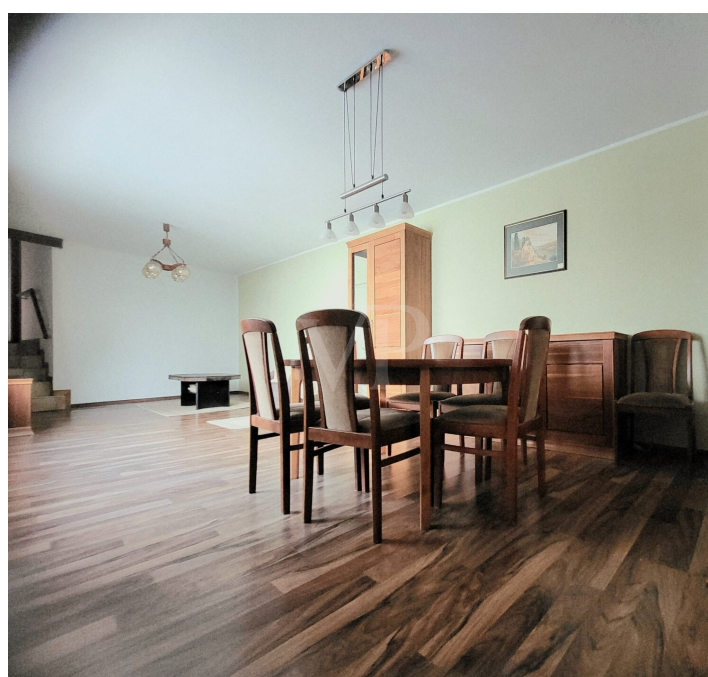
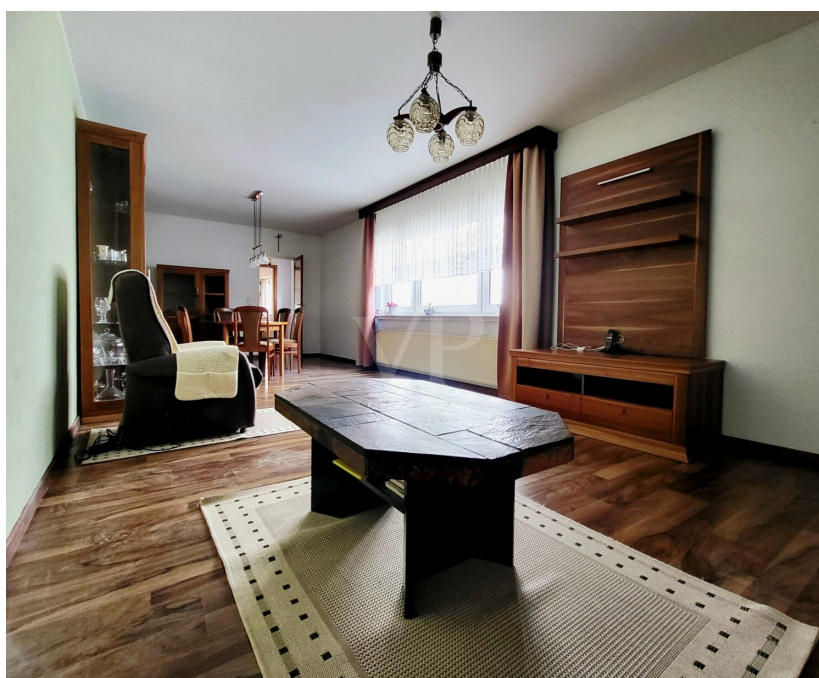
VP azonosító: 26315009 - 53501 Grafschaft / Gelsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 26315009 - 53501 Grafenschaft / Gelsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 26315009 - 53501 Grafenschaft / Gelsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 26315009 - 53501 Graftschaft / Gelsdorf

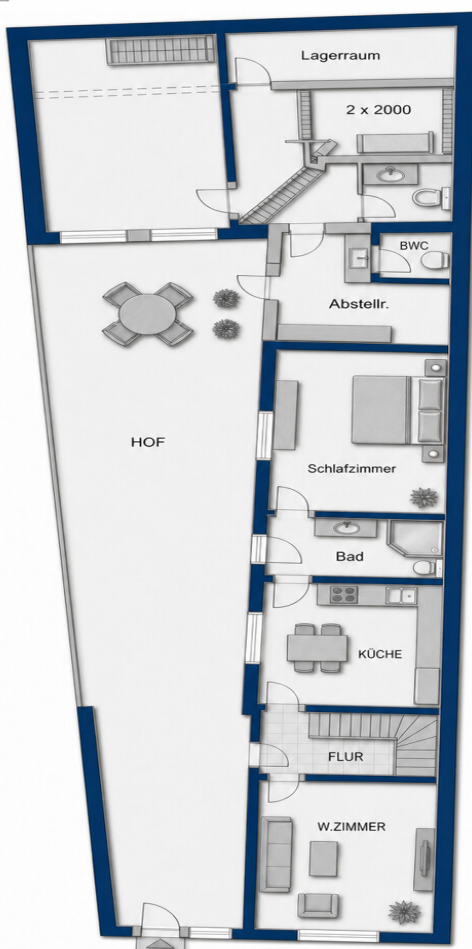
Az ingatlan



VP azonosító: 26315009 - 53501 Grafschaft / Gelsdorf

Alaprajzok

VP VON POLL
IMMOBILIEN





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

VP azonosító: 26315009 - 53501 Grafschaft / Gelsdorf

Az elso benyomás

Ein Haus von 1833 trägt seine Jahre nicht beiläufig. Es steht mit einer Selbstverständlichkeit da, die man nicht nachbauen kann, und verlangt zugleich nach einem neuen Kapitel. Auf ca. 160 m² Wohnfläche entfaltet sich ein Einfamilienhaus mit sieben Zimmern, das nicht auf schnellen Glanz setzt, sondern auf Charakter, Proportion und die seltene Chance, alte Substanz wieder in eine klare, zeitgemäße Sprache zu übersetzen.

Im Inneren zeigt sich ein Haus, das Raum gibt. Vier Schlafzimmer schaffen Rückzug, zwei Badezimmer ergänzen den Alltag auf wohltuend praktische Weise. Die sieben Zimmer erlauben ein Leben mit getrennten Bereichen, mit Türen, Wegen und Übergängen, wie man sie in älteren Häusern oft noch spürt: nicht beliebig offen, sondern gegliedert, mit eigenem Rhythmus. Hier entsteht kein Eindruck von Austauschbarkeit. Jeder Raum fordert eine Entscheidung, und gerade darin liegt der Reiz dieses Hauses.

Der Zustand ist sanierungsbedürftig, zuletzt wurde 1985 modernisiert. Das ist keine Nebensache, sondern Teil der ehrlichen Beschreibung: Wände, Technik und Ausstattung möchten mit Kenntnis, Sorgfalt und einem guten Blick erneuert werden. Die vorhandene Zentralheizung bildet eine bestehende Grundlage, doch insgesamt braucht das Haus eine Hand, die nicht nur renoviert, sondern ordnet, verfeinert und behutsam weiterdenkt. Wer hier eintritt, begegnet keinem fertigen Ergebnis, sondern einem Haus mit Geschichte, Größe und der nötigen Würde, eine substanzielle Erneuerung zu tragen.

Das ca. 224 m² große Grundstück bleibt angenehm überschaubar und passt zum Charakter des Hauses. Es gibt einen privaten Außenbereich in Form eines Balkons oder einer Terrasse, einen Ort für frische Luft, einen Kaffee am Morgen oder einen ruhigen Moment am Abend. Nichts wirkt überzogen, nichts drängt sich auf. Gerade die kompakte Grundstücksgröße lenkt den Blick auf das Wesentliche: ein historisches Einfamilienhaus mit ca. 160 m² Wohnfläche, sieben Zimmern und einer klaren Aufgabe für die kommenden Jahre. Aus dem Bestand kann wieder ein Haus werden, das mit Haltung, Wärme und Gegenwart erzählt, wie schön ein zweiter Anfang sein kann.

VP azonosító: 26315009 - 53501 Grafschaft / Gelsdorf

Minden a helyszínról

Grafschaft-Gelsdorf besticht als ländlich geprägter und zugleich wirtschaftlich stabiler Wohnstandort innerhalb der Gemeinde Grafschaft im Landkreis Ahrweiler. Die Nähe zur lebendigen Stadt Bonn eröffnet vielfältige berufliche Perspektiven, während die ruhige, naturnahe Umgebung ein ideales Umfeld für ein harmonisches Familienleben schafft. Die Infrastruktur überzeugt durch eine ausgewogene Mischung aus grundlegender Versorgung, guter Straßenanbindung und Zugang zu weiterführender Bildung sowie Gesundheitsversorgung in den umliegenden Städten. Diese Kombination aus ländlichem Charme und urbaner Erreichbarkeit macht Grafschaft-Gelsdorf zu einem besonders attraktiven Standort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Gemeinschaft und nachhaltige Wertentwicklung legen.

Die unmittelbare Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, die das Familienleben bereichern: Nur wenige Gehminuten entfernt laden der historische Alte Friedhof und das malerische Schloss Gelsdorf zu entspannten Spaziergängen ein. Für Kinder stehen mehrere Spielplätze und Sportanlagen in einem Umkreis von etwa vier bis fünf Minuten zu Fuß zur Verfügung, die zu aktiver Bewegung und gemeinschaftlichem Spielen einladen.

Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen besonders wertvoll: Der Kindergarten St. Walburga sowie die Grundschule Obere Grafschaft sind in nur etwa drei Minuten zu Fuß erreichbar. Weiterführende Schulen wie die Ahrtalschule Realschule plus Altenahr liegen ebenfalls in fußläufiger Entfernung von etwa fünf Minuten. Diese kurzen Wege gewährleisten eine sichere und stressfreie Mobilität im Alltag. Zudem ist der öffentliche Nahverkehr durch mehrere Bushaltestellen wie „Gelsdorf Kirche“ und „Gelsdorf Grundschule“ in wenigen Gehminuten erreichbar, was die Anbindung an umliegende Städte und Einrichtungen komfortabel gestaltet.

Die gastronomische Vielfalt rund um Grafschaft-Gelsdorf ergänzt das familienfreundliche Umfeld mit einladenden Restaurants und Cafés, die zu genussvollen Momenten mit der Familie einladen.

Insgesamt präsentiert sich Grafschaft-Gelsdorf als ein Ort, der Familien ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Zuhause bietet. Die Kombination aus hervorragender Infrastruktur, vielfältigen Freizeitangeboten und einer starken Gemeinschaft macht diesen Standort zu einer zukunftsicheren Wahl für Familien, die Wert auf Lebensqualität und Geborgenheit legen.

VP azonosító: 26315009 - 53501 Grafschaft / Gelsdorf

További információ / adatok

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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 26315009 - 53501 Grafschaft / Gelsdorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Claudia Fischer-Eick

Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Tel.: +49 2641 - 90 51 62 0

E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com