Bonn / Buschdorf

Ein wahres Raumwunder! Viel Platz für die Familie

Codice oggetto: 25024022

PREZZO D'ACQUISTO: 639.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 168 m² • **VANI:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 222 m²

Codice oggetto: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25024022
Superficie netta	ca. 168 m²
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	639.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 60 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	08.04.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	116.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

Codice oggetto: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

La proprietà

Codice oggetto: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

La proprietà

Codice oggetto: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

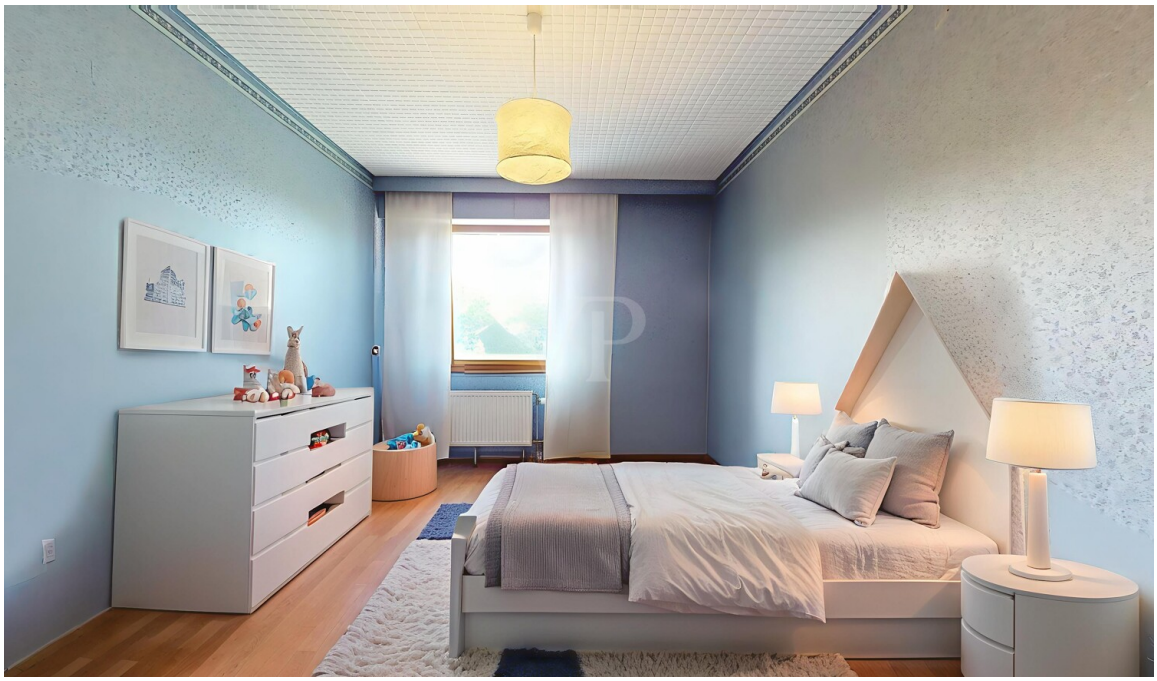
La proprietà

Codice oggetto: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

La proprietà

Codice oggetto: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

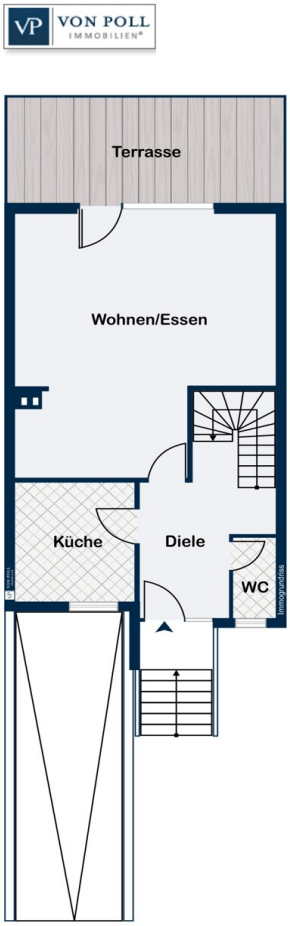
La proprietà

Codice oggetto: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

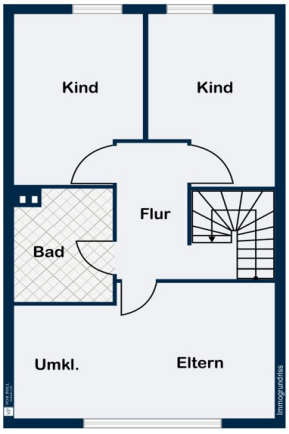
La proprietà

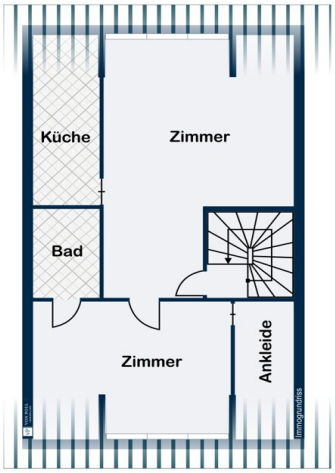
Codice oggetto: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

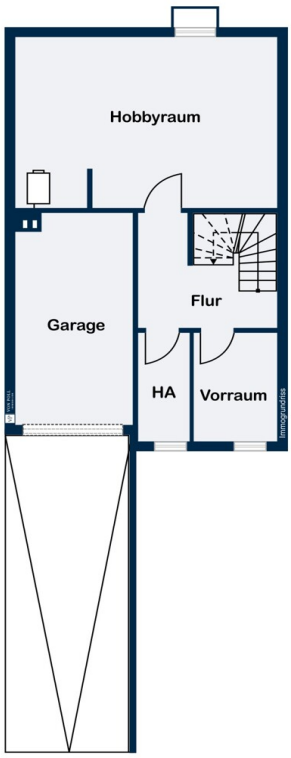
Planimetrie



VON POLL
IMMOBILIEN®




Küche
Zimmer
Bad
Zimmer
Ankleide



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

Una prima impressione

Dieses äußerst gepflegte Reihenmittelhaus bietet eine gelungene Kombination aus großzügigem Wohnraum, durchdachter Aufteilung und einem liebevoll angelegten Außenbereich – ideal für alle, die ein Zuhause mit viel Komfort und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten suchen.

Die Eigentümer haben stets großen Wert auf den Erhalt und die Pflege der Immobilie gelegt und das Haus kontinuierlich renoviert sowie energetisch saniert. So präsentiert sich das Haus heute in einem sehr guten Zustand. Sämtliche Fenster wurden durch moderne Wärmeschutzfenster in einer hochwertigen Kombination aus Aluminium und Holz ersetzt. Darüber hinaus sind alle Fenster mit elektrisch betriebenen Rollläden ausgestattet, was zusätzlichen Komfort und Sicherheit bietet.

Schon im Erdgeschoss überzeugt das Haus mit einem freundlichen, großzügig gestalteten Eingangsbereich, der ausreichend Platz für Garderobe und alltägliche Abläufe bietet. Die helle Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet reichlich Stauraum sowie großzügige Arbeitsflächen. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse und dem gepflegten Garten lädt zum Entspannen, Genießen und geselligen Beisammensein ein. Ein vorhandenes Gäste-WC rundet das Raumangebot ab.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über eine Badewanne sowie eine Dusche.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet mit einer separaten Wohneinheit ein echtes Highlight: Ein großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche, ein angrenzendes Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank sowie ein Duschbad en Suite schaffen eine abgeschlossene Einheit – ideal für Gäste, heranwachsende Kinder, Mehrgenerationenwohnen oder eine vermietbare Einliegerwohnung. Große Gauben sorgen für ein angenehmes, lichtdurchflutetes Wohngefühl.

Im Untergeschoss stehen neben einem großzügigen Hobbyraum auch mehrere Lagerräume sowie ein Hausanschlussraum zur Verfügung. Ein zusätzlicher Speicher bietet weiteren Stauraum.

Komplettiert wird das Angebot durch eine Garage mit direktem Zugang zum Haus sowie

einen zusätzlichen Stellplatz direkt davor.

Ob als Zuhause für die Familie, als Mehrgenerationenlösung oder zur Kombination aus Wohnen und Arbeiten – diese Immobilie bietet viel Raum für individuelle Lebenskonzepte in einem gepflegten und wohnfreundlichen Umfeld.

Codice oggetto: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.4.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 116.00 kwh/(m²*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 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.

Codice oggetto: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn
Tel.: +49 228 - 62 04 08 54
E-Mail: bonn@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com