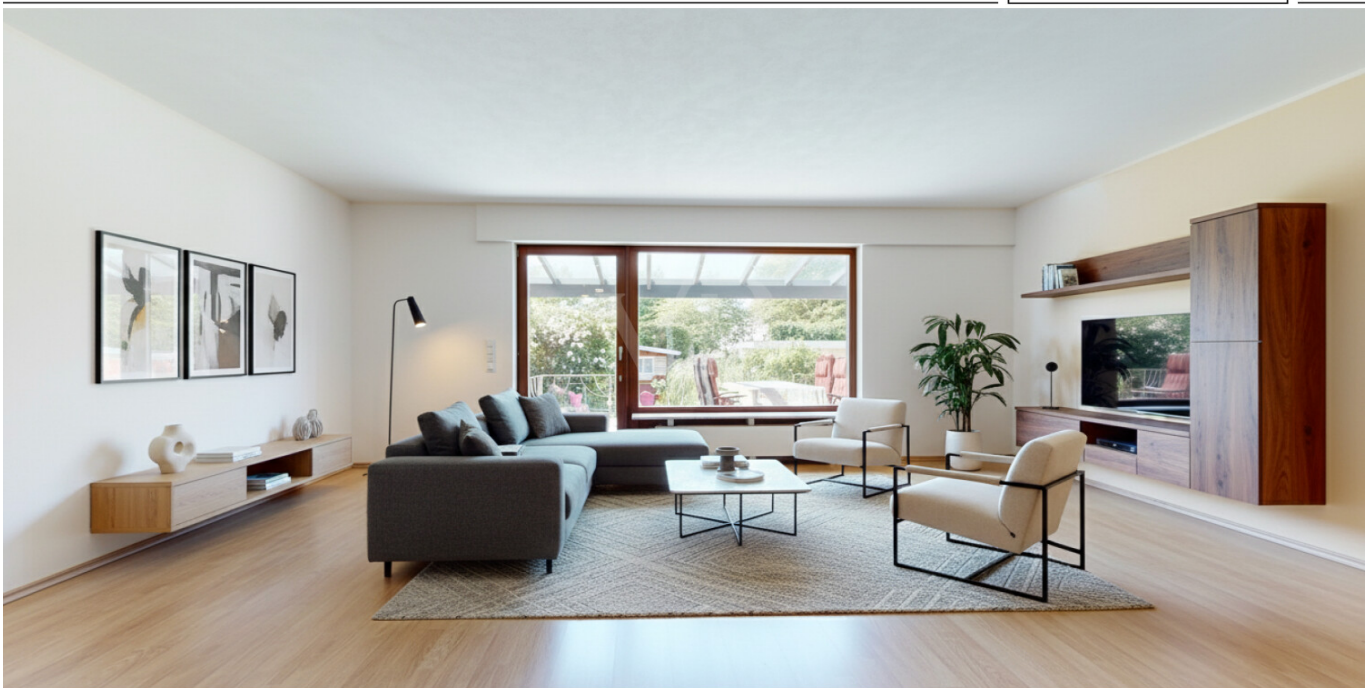


**Bonn / Buschdorf**

# Un vero miracolo di spazio! Tanto spazio per la famiglia.

**Codice oggetto: 25024022**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 168 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 222 m<sup>2</sup>**

**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	Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Superficie netta	ca. 168 m <sup>2</sup>	Casa	Villa a schiera centrale
Vani	6	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 60 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1978	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	116.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	08.04.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	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



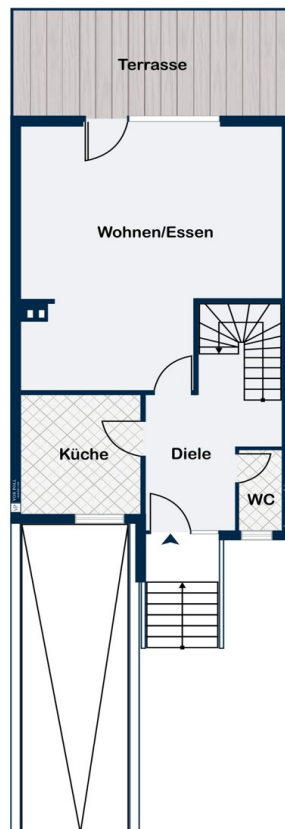
Codice oggetto: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

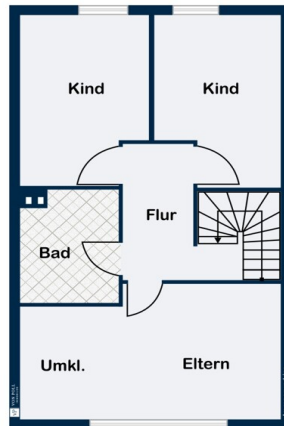
## La proprietà

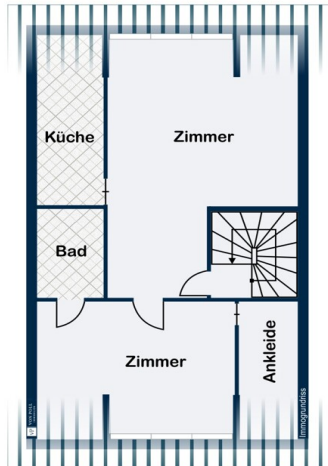


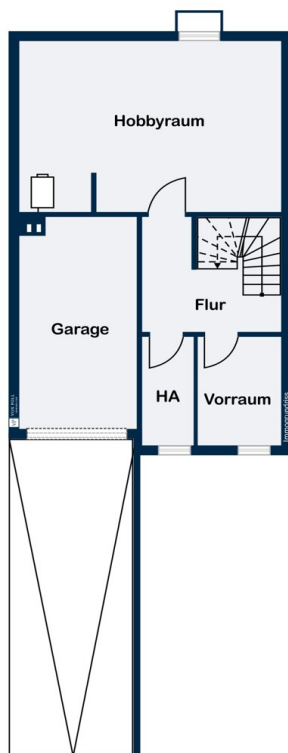
Codice oggetto: 25024022 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Planimetrie









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

Questa casa a schiera, curata nei minimi dettagli, offre una combinazione vincente di ampie zone giorno, una disposizione ben studiata e uno spazio esterno curato nei minimi dettagli: l'ideale per chi cerca una casa confortevole e versatile. I proprietari hanno sempre posto grande attenzione alla conservazione e alla manutenzione dell'immobile, rinnovandolo e migliorandone costantemente l'efficienza energetica. Di conseguenza, la casa è ora in condizioni eccellenti. Tutte le finestre sono state sostituite con finestre moderne a risparmio energetico, realizzate con una pregiata combinazione di alluminio e legno. Inoltre, tutte le finestre sono dotate di tapparelle elettriche, che offrono ulteriore comfort e sicurezza. Il piano terra colpisce per l'accogliente e generoso ingresso, che offre ampio spazio per un guardaroba e per le attività quotidiane. La luminosa cucina è dotata di mobili componibili e offre numerosi ripiani e superfici di lavoro. L'ampia zona giorno e pranzo, con accesso alla terrazza coperta e al giardino ben curato, invita al relax, al divertimento e alla socializzazione. Un bagno per gli ospiti completa la disposizione. Al piano superiore si trovano tre stanze ben proporzionate, che possono essere utilizzate in modo flessibile come camere da letto, uffici o camere per gli ospiti. Il bagno è funzionale e dotato sia di vasca che di doccia. La mansarda ristrutturata offre un vero e proprio punto di forza con la sua unità abitativa separata: un ampio soggiorno con cucina a pianta aperta, una camera da letto adiacente con cabina armadio e un bagno privato con doccia creano un'unità indipendente, ideale per ospiti, figli in crescita, convivenza multigenerazionale o come appartamento in affitto. Le ampie finestre a abbaino garantiscono un'atmosfera piacevole e luminosa. Nel seminterrato, oltre a un'ampia sala hobby, si trovano diversi ripostigli e una lavanderia. Un'ulteriore mansarda offre ulteriore spazio di stoccaggio. La proprietà è completata da un garage con accesso diretto alla casa e da un ulteriore posto auto proprio di fronte. Che si tratti di una casa per una famiglia, di una soluzione abitativa multigenerazionale o di una

combinazione di vita e lavoro, questa proprietà offre ampio spazio per stili di vita individuali in un ambiente curato e accogliente.

**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/(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 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](mailto:bonn@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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