

Bonn / Schwarzrheindorf

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

Codice oggetto: 26024011



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 660.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 133 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.053 m²

Codice oggetto: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhendorf

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

Codice oggetto: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhemdorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26024011
Superficie netta	ca. 133 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	660.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone

Codice oggetto: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhendorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	326.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	14.05.2036	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1964

Codice oggetto: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhemdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhemdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhendorf

La proprietà



Codice oggetto: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzrheindorf

La proprietà



Codice oggetto: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhendorf

La proprietà



Codice oggetto: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzrheindorf

La proprietà



Codice oggetto: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzrheindorf

La proprietà



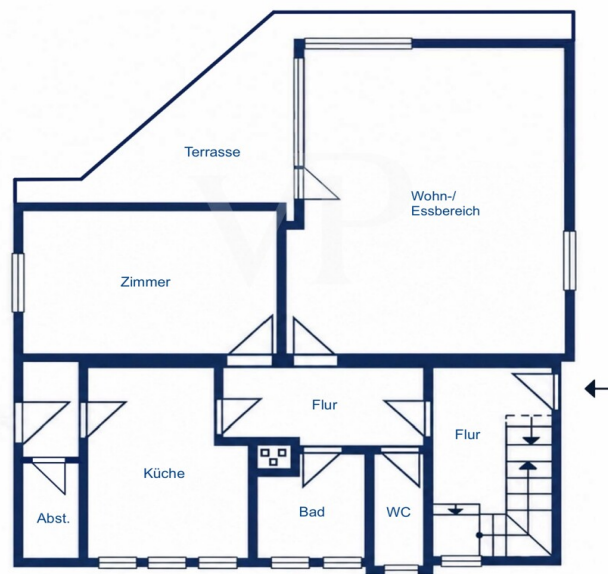
Codice oggetto: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzrheindorf

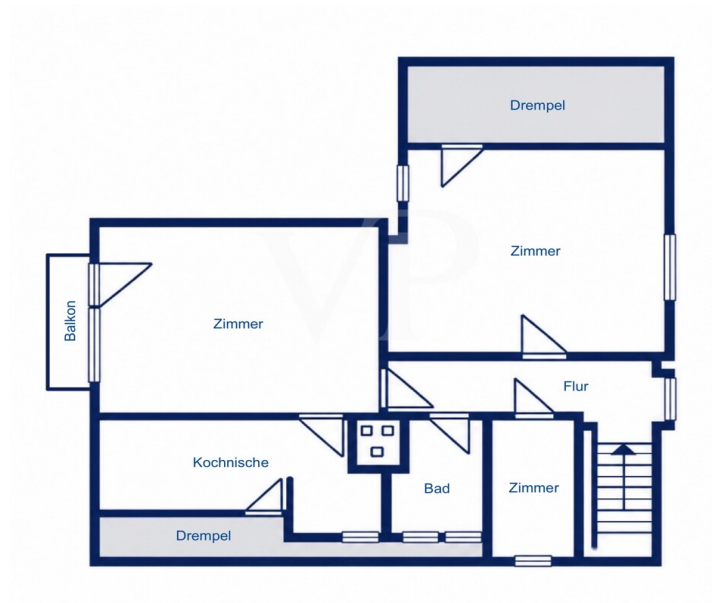
La proprietà



Codice oggetto: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzrheindorf

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: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzrheindorf

Una prima impressione

In beehrter Wohnlage von Bonn-Schwarzrheindorf 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.

Codice oggetto: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhendorf

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhendorf

Ulteriori informazioni

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: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhendorf

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