

Bodenbach

# \*Proprietà storica ristrutturata con cura, immersa in un parco\*

**Codice oggetto: 22315015**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 387 m<sup>2</sup> • VANI: 7.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 10.235 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 22315015 - 53539 Bodenbach

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

**Codice oggetto: 22315015 - 53539 Bodenbach**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>22315015</b>
Superficie netta	<b>ca. 387 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>7.5</b>
Camere da letto	<b>5</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1896</b>
Garage/Posto auto	<b>4 x superficie libera, 1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>Su richiesta</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Ristrutturato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 130 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 22315015 - 53539 Bodenbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	119.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	11.05.2032	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2010

Codice oggetto: 22315015 - 53539 Bodenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 22315015 - 53539 Bodenbach

## La proprietà



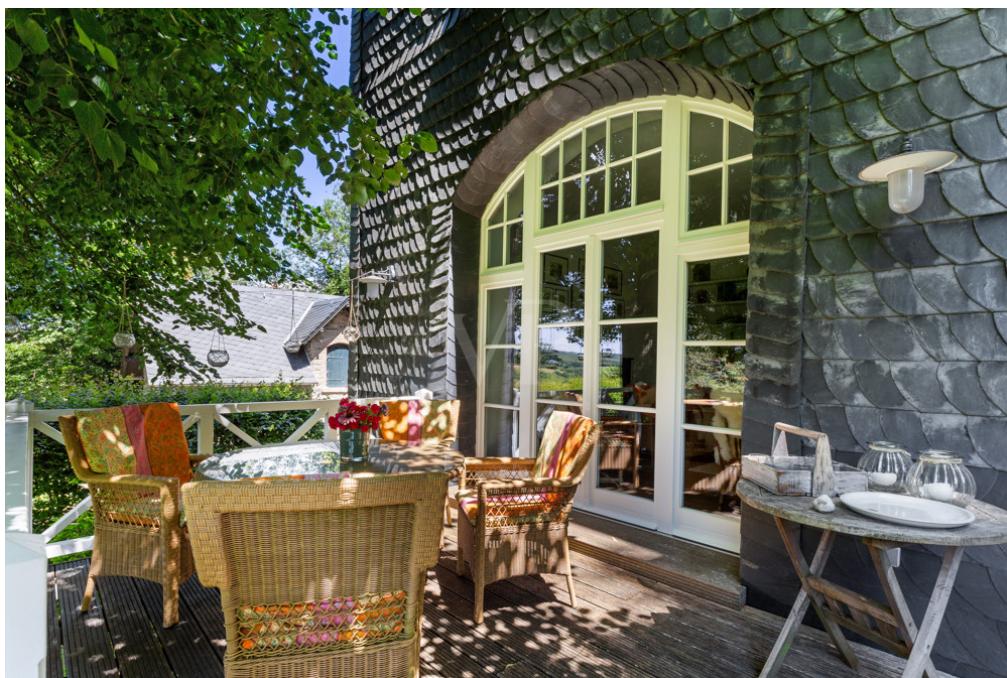
Codice oggetto: 22315015 - 53539 Bodenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 22315015 - 53539 Bodenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 22315015 - 53539 Bodenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 22315015 - 53539 Bodenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 22315015 - 53539 Bodenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 22315015 - 53539 Bodenbach

## La proprietà



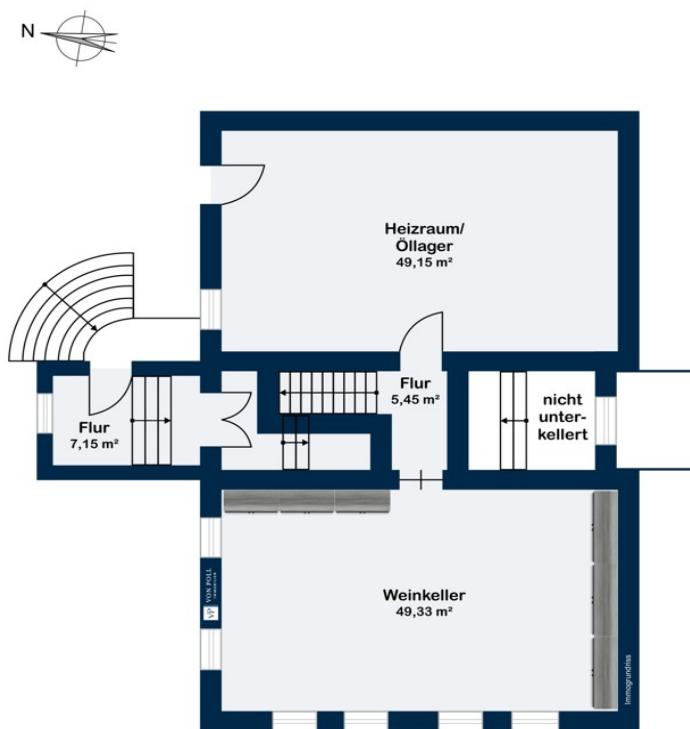
Codice oggetto: 22315015 - 53539 Bodenbach

## La proprietà

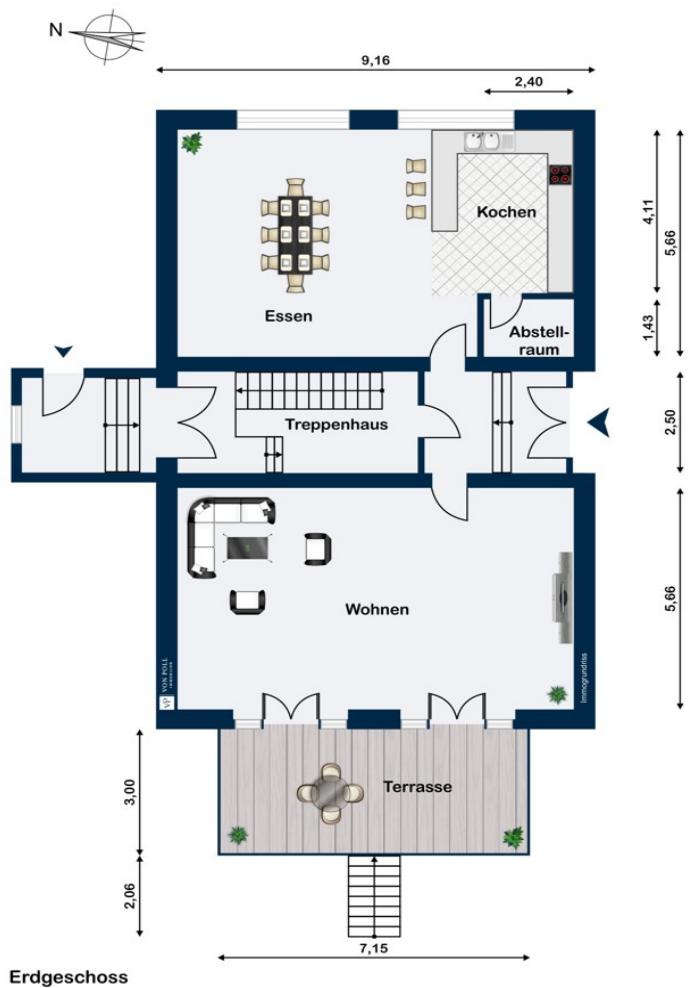


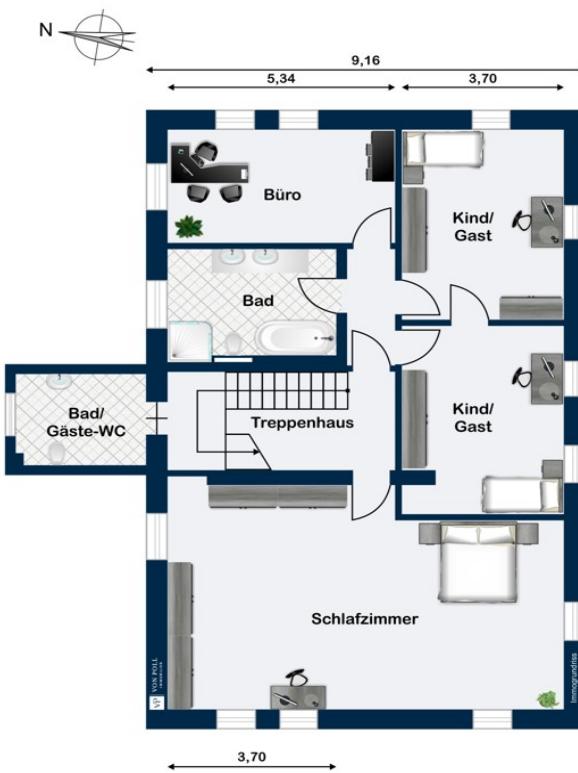
Codice oggetto: 22315015 - 53539 Bodenbach

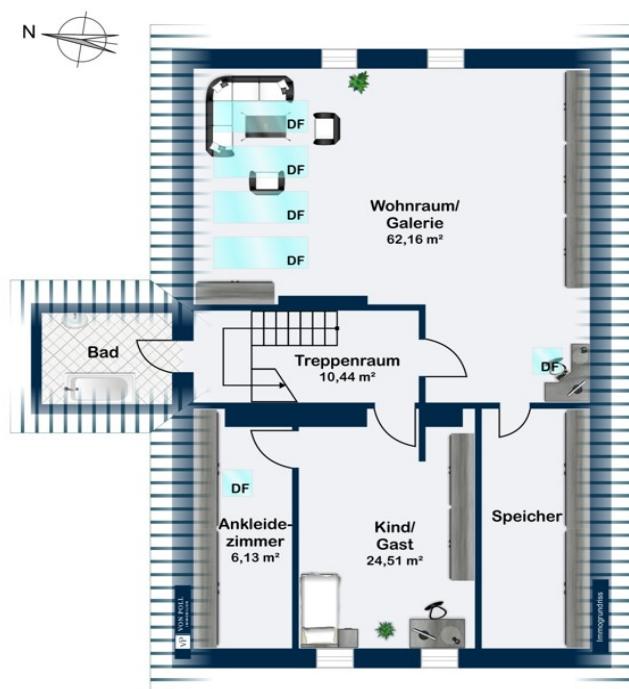
## Planimetrie



Untergeschoß





**Dachgeschoss**

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: 22315015 - 53539 Bodenbach**

## Una prima impressione

Benvenuti nell'idilliaca campagna di Bodenbach, nella regione vulcanica dell'Eifel. Anche da lontano, sarete accolti dalle imponenti tre torri della chiesa parrocchiale di Apolonia. Addentrando in questo tranquillo villaggio, scoprirete rapidamente che la pace e un ritmo di vita più lento non sono solo parole, ma una realtà vissuta. È esattamente ciò che hanno provato i proprietari dell'ex scuola del villaggio, che siamo lieti di presentarvi oggi. In un raggio di 200 km, è una delle poche scuole del suo genere. Nel momento in cui si apre il cancello del giardino e si scorge questo splendido edificio con le sue accoglienti persiane blu petrolio, si percepisce un'atmosfera meravigliosamente confortevole e accogliente. Sono state necessarie molte ore di lavoro e numerosi specialisti per riportare questa ex scuola unica (non un edificio storico) del 1896 al suo attuale splendore. E soprattutto, naturalmente, sono stati la creatività e il coraggio dei proprietari che hanno davvero pensato, restaurato e progettato ogni dettaglio con amorevole cura, fino al più piccolo angolo. Chiunque abbia mai risvegliato una casa del genere dal suo torpore capirà immediatamente cosa significa. E se non l'avete mai provata, qui potrete sentirvi a casa, nei circa 387 metri quadrati di spazio abitativo. L'ex edificio scolastico, un tempo scuola a tempo pieno, ospitava inizialmente una e in seguito due classi miste. Gli studenti erano seguiti da un insegnante che viveva al piano superiore.

**Codice oggetto: 22315015 - 53539 Bodenbach**

## **Dettagli dei servizi**

Großzügigkeit ist hier neu definiert und 7,5 Zimmer, 2 Badezimmer, 1 Gäste-WC und eine Wohnküche lassen wirklich keine Wünsche offen. Nicht zu vergessen: Alle Räume sind zwischen ca. 2,5m und 3,6m hoch und vermitteln einen grenzenlosen Wohnkomfort. Über einen repräsentativen Eingangsbereich gelangt man rechterhand in eine ca. 51m<sup>2</sup> große Wohnküche, hier befand sich damals das 1. Klassenzimmer. Eine hochwertige Landhausküche aus dem Hause Rotring mit einer Kücheninsel und einem La Cornue „Cornufé“ Gasherd mit Elektroofen freut sich auf die neuen Eigentümer. Bei so viel Platz darf natürlich ein ebenso gemütlicher Essplatz für die gesamte Familie nicht fehlen, ein schwedischer Kachelofen aus 1840 sorgt hier für eine besondere Atmosphäre. Den morgendlichen Kaffee genießen Sie einfach auf der Bank am Fenster mit Blick ins Grüne. Auf der anderen Seite des Foyers befindet sich das ehemalige 2. Klassenzimmer. Heute für seine Bewohner ein urgemütliches Wohnzimmer mit einem Kamin Grundofen und Zugang zur Terrasse.

Auf der Terrasse kann man unter freiem Himmel, oder unter der schattenspendenden alten Linde Platz nehmen und einfach den Blick schweifen lassen, denn Ihr neues Heim liegt eingebettet in einem parkähnlich angelegten Garten mit Blick über das Bachtal auf die gegenüberliegenden Hügel.

Im Obergeschoss befinden sich 4 Schlafzimmer und ein Bad mit Doppelbadewanne, Dusche und WC. Eines der besonderen Highlights dieses Hauses: Sie haben von nahezu jedem Raum im Haus einen wunderbaren Ausblick in die Natur.

In dem ausgebauten Dachgeschoss dürfen Sie sich auf ein weiteres Detail freuen: Hier befindet sich neben einem Gästezimmer mit Ankleidezimmer ein weiteres Wohnzimmer – diesmal aber mit gemütlichen Dachschrägen. Dachflächenfenster laden auch hier zu einem Blick in die Weite der Natur.

Sie planen ab sofort Wohnen und Arbeiten unter ein Dach zusammen zu legen? Dieser wunderschöne Raum im Dach eignet sich vielleicht auch als Ihr zukünftiges Büro und wird Sie zu ungeahnten Ergebnissen beflügeln.

Zusätzlich zu dem gesamten Platzangebot dürfen Sie als neuer Eigentümer zukünftig noch über eine weitere genussreiche Besonderheit verfügen: Sie dürfen einen Weinkeller mit der richtigen „Chablis Temperatur“ Ihr Eigen nennen.

Umgeben wird diese einzigartige Wohnimmobilie von einem parkähnlichen Grundstück mit insgesamt 10.235 m<sup>2</sup>. Hier findet jeder seine kleine Wohlfühloase. Das Grundstück ist vollständig umzäunt, mit wunderschönem, altem Baumbestand und Aussicht in den angrenzenden Naturpark. Doch damit nicht genug: Auf dem Anwesen befinden sich noch mehrere Nebengebäude - das damalige Waschhaus für die Schüler, das ehemalige Spritzenhäuschen von Bodenbach, ein damaliges Feuerwehrhaus und der Kuhstall des

Lehrers sowie ein kleiner Teepavillon. Diese teilweisen ebenfalls historischen Anbauten sind mit genau der gleichen Liebe und Sorgfalt saniert worden und bieten heute modernen Geräten, wie Rasenmäher oder Ihrem PKW als Garage einen wettergeschützten Unterstand. Auf dem ehemaligen Schulhof finden ca. 4-5 PKWs bequem Platz.

Dürfen wir Ihnen dieses Traumhaus einmal persönlich vorstellen? Dann freuen wir uns über Ihre Nachricht.

Ihr Team VON POLL IMMOBILIEN GmbH

**Codice oggetto: 22315015 - 53539 Bodenbach**

## Tutto sulla posizione

Bodenbach befindet sich in der schönen Vulkaneifel und gehört der Verbandsgemeinde Kelberg an.

Umgeben von herrlicher, wunderschöner Landschaft und viel Natur ist Ihr neues Zuhause dennoch gut angebunden, erreichen Sie die umliegenden Großstädte wie Köln / Bonn in ca. 60 Fahrminuten und in ca. 120 Minuten ist man bereits in Mainz oder Frankfurt am Main.

Nahezu im Herzen von Europa gelegen, wenn man die Nähe zu Belgien, Frankreich und England sieht und auf eine ganz besondere Art kosmopolitisch, wenn die Welt am nahegelegenen, legendären Nürburgring auf einem der zahlreich stattfindenden Veranstaltungen zu Gast ist.

So ist auch ein Einkauf im nahegelegenen Kelberg schnell erledigt. Sehr gute Restaurants und Spitzengastronomie finden Sie im Umkreis von ca. 15-20 Fahrminuten.

**Codice oggetto: 22315015 - 53539 Bodenbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.5.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 119.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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.

**Codice oggetto: 22315015 - 53539 Bodenbach**

## Partner di contatto

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

Claudia Fischer-Eick

---

Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Tel.: +49 2641 - 90 51 62 0

E-Mail: [bad.neuenahr@von-poll.com](mailto:bad.neuenahr@von-poll.com)

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

---

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