

Asbach

Freistehendes, fröhliches Einfamilienhaus – energetisch am Puls der Zeit

CODICE OGGETTO: 22325009

VP

VON POLL
IMMOBILIEN®

VERKAUFT



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 619.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 161 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 820 m²

CODICE OGGETTO: 22325009 - 53567 Asbach

- 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: 22325009 - 53567 Asbach

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22325009
Superficie netta	ca. 161 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2012
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	619.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 83 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 22325009 - 53567 Asbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	LUFTWP	Consumo energetico	16.00 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.04.2023		

CODICE OGGETTO: 22325009 - 53567 Asbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22325009 - 53567 Asbach

La proprietà



www.von-poll.com



CODICE OGGETTO: 22325009 - 53567 Asbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22325009 - 53567 Asbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22325009 - 53567 Asbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22325009 - 53567 Asbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22325009 - 53567 Asbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22325009 - 53567 Asbach

La proprietà



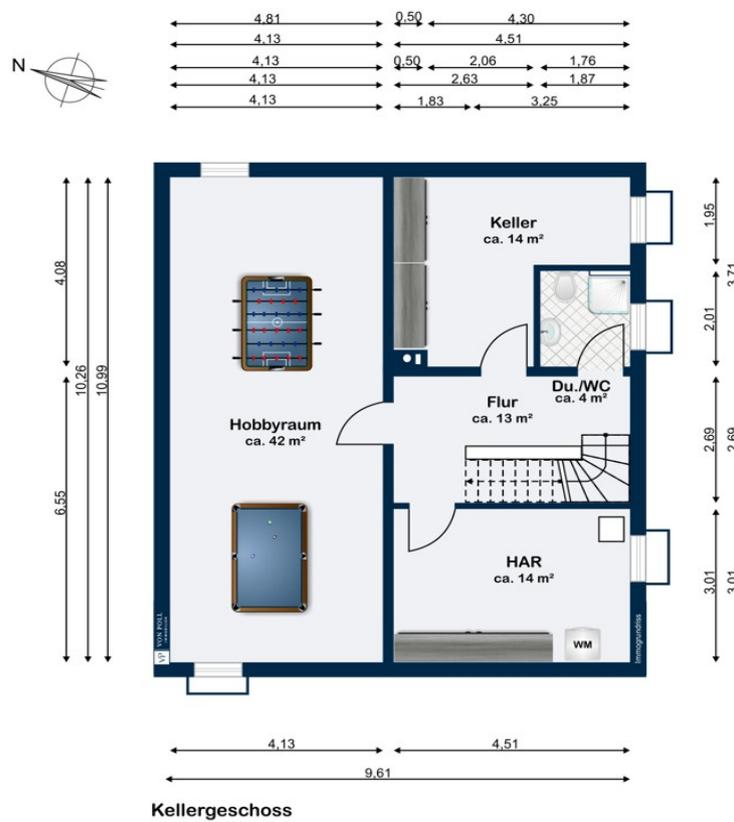
CODICE OGGETTO: 22325009 - 53567 Asbach

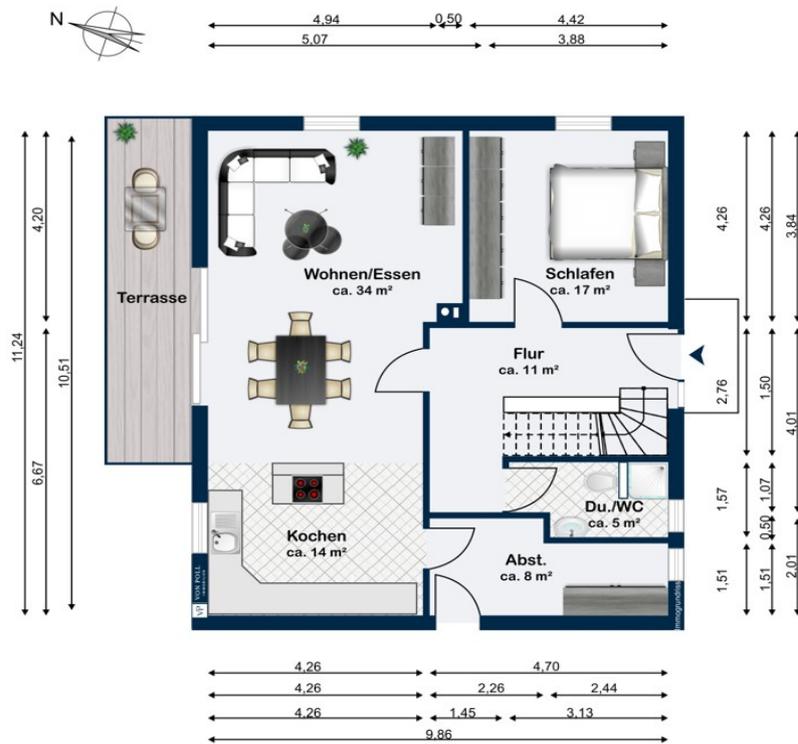
La proprietà



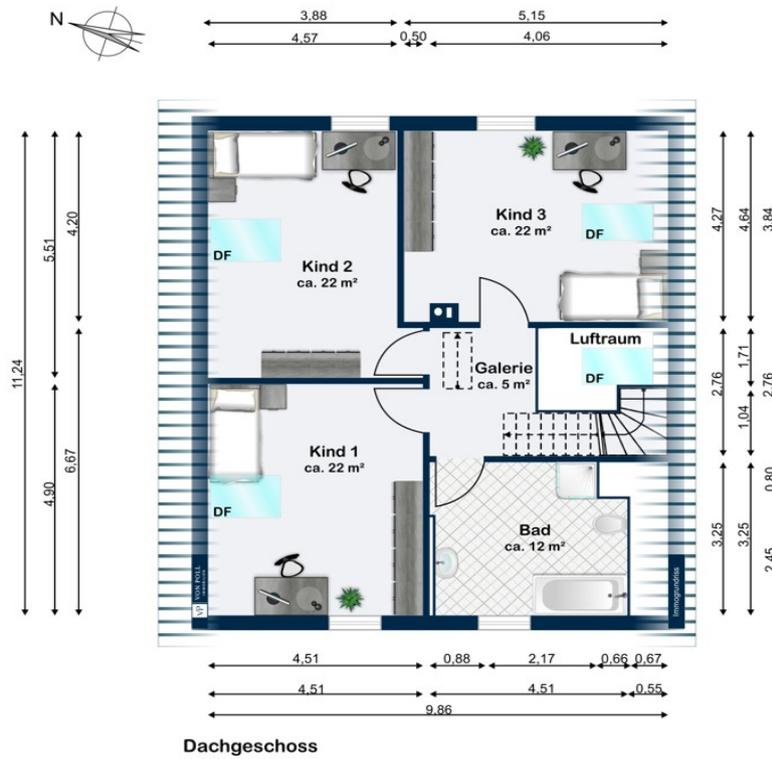
CODICE OGGETTO: 22325009 - 53567 Asbach

Planimetrie





Erdgeschoss



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: 22325009 - 53567 Asbach

Una prima impressione

Freistehendes, fröhliches Einfamilienhaus – energetisch am Puls der Zeit VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen ein nahezu neuwertiges, freistehendes Einfamilienhaus auf einem wunderschönen ca. 820m² großen Grundstück mit unbegrenztem Ausblick. Auf ca. 161m² Wohnfläche über zwei Etagen und weiteren ca. 83m² Nutzfläche im Keller haben Sie und Ihre Lieben zukünftig Platz satt, um all Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Über ein paar Stufen oder den barrierefreien Zugang erreichen Sie den Eingang. In allen Ebenen Ihres neuen Zuhauses aus dem Baujahr 2012 wurde viel Wert auf eine praktische Grundrissgestaltung gelegt. Im Erdgeschoss befinden sich über die gesamte Hausbreite ein helles, freundliches Wohn-Eßzimmer nebst einer hochwertigen, offenen Küche. Durch die große Schiebetür verbinden Sie die große, überdachte Terrasse - den Sommergarten - mit dem Wohnraum. Sie haben hier einen gemütlichen, windgeschützten Sitzplatz und brauchen sich nie mehr Gedanken zu machen, ob das Wetter zu Ihren Plänen passt. Vermutlich werden die Gartenparties ab sofort bei Ihnen stattfinden: Entspannen in Ihrem eigenen Pool, kulinarisch verwöhnt aus der Outdoor-Küche oder einfach gemütlich an der Bar – hier findet jeder schnell seinen Wohlfühl-Lieblingsplatz. Im Obergeschoss befinden sich drei großzügige Zimmer, die sich derzeit als Schlafzimmer präsentieren sowie ein Bad mit Dusche und Badewanne. Insgesamt gibt es im Haus fünf Zimmer und drei Badezimmer. Die Möglichkeiten sind unendlich: Gäste-, Kinder-, Ankleidezimmer, Atelier oder Büro...egal wieviel Platz Sie brauchen, er ist schon da! Ein weiteres Highlight in diesem massiv gebauten Haus befindet sich im Untergeschoss: Ein voll-ausgestatteter Hobbyraum mit einem Billard- und einem Airhockeytisch sowie einem Beamer der seine Bilder auf eine kinoartige Leinwand projiziert. Für ein nahezu perfektes Kinoerlebnis sorgt die Dolby Surround Anlage. (Das Inventar kann auf Wunsch gegen Gebot übernommen werden.) Und damit nicht genug: Beheizt wird Ihr zukünftiges Zuhause über eine Fußbodenheizung mit einer modernen, energiesparenden Luft-Wasser-Wärmepumpe. Für frische Luft sorgt eine Vaillant recoVAIR-Lüftungsanlage. Netzwerkkabel liegen bereits im ganzen Haus – die Suche nach Internet ist kein Thema. Vorbereitung für Ihr Smart(es)home sind bereits teilweise umgesetzt. Ihr Pool wird ebenfalls mit einer Wärmepumpe beheizt und ist so praktisch ganzjährig nutzbar. Haben Sie Fragen, oder dürfen wie Ihnen diese tolle Haus persönlich vorstellen? Dann freuen wir uns über Ihren Anruf. Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team Linz am Rhein

CODICE OGGETTO: 22325009 - 53567 Asbach

Dettagli dei servizi

- 8 Zimmer
- 3 Badezimmer
- Sommergarten
- Terrasse
- barrierefreier Zugang zum Hauseingang
- Garage
- großer Garten
- 1 Gewächshaus
- Privater, überdachter Pool
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Lüftungsanlage
- Anlagen für Smart Home
- Alarmanlage

CODICE OGGETTO: 22325009 - 53567 Asbach

Tutto sulla posizione

Über den öffentlichen Personennahverkehr ist die Gemeinde Asbach mit allen nahegelegenen Orten und Städten (Bonn, Hennef, Siegburg, Bad Honnef, Eitorf, Altenkirchen, Linz, Neuwied) direkt verbunden und gut zu erreichen. Bis zur Autobahn A3 Anschlussstelle Bad Honnef/Linz oder Neustadt/Wied benötigen Sie ungefähr 15 Minuten. Asbach erfüllt mit zahlreichen Fachgeschäften, Bau- und Hobbymarkt sowie mehreren Discountern nahezu alle Käuferwünsche. Zahlreiche aktive Vereine im musikalischen, sportlichen, kirchlichen und karitativen Bereich bereichern die Gemeinde. Das medizinische Angebot reicht von Praxen der Allgemeinmedizin, der Kinderheilkunde bis hin zur DRK Kamilluslinik.

CODICE OGGETTO: 22325009 - 53567 Asbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.4.2023. Endenergiebedarf beträgt 16.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. **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: 22325009 - 53567 Asbach

Partner di contatto

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

Claudia Fischer-Eick

Poststraße 23 Bad Neuenahr
E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com