

Bonn / Schwarzhemdorf

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

*Número da propriedade: 26024011*



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

**PREÇO DE COMPRA: 660.000 EUR • ÁREA: ca. 133 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 1.053 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhendorf**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhendorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	26024011	Preço de compra	660.000 EUR
Área	ca. 133 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Varanda
Ano de construção	1964		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhendorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	326.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	14.05.2036	Classificação energética	H
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1964

Número da propriedade: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhemdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzheldorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhemdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhendorf

## O imóvel



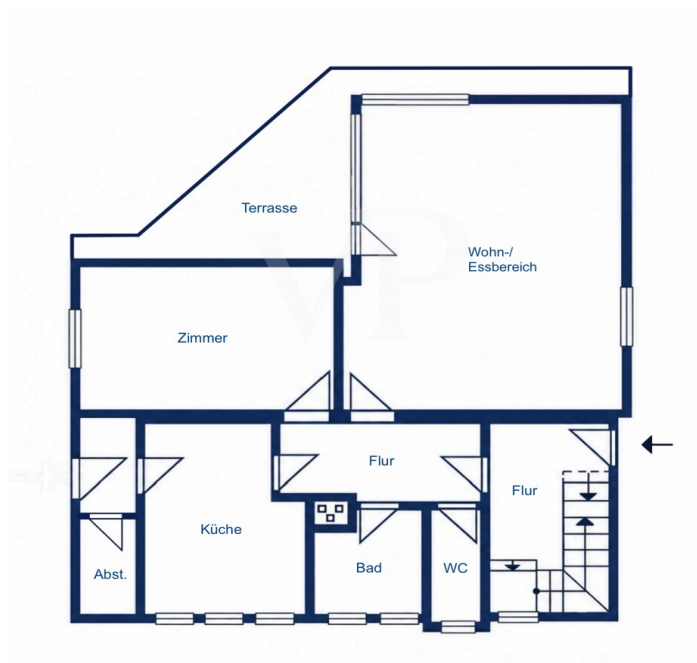
Número da propriedade: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzheldorf

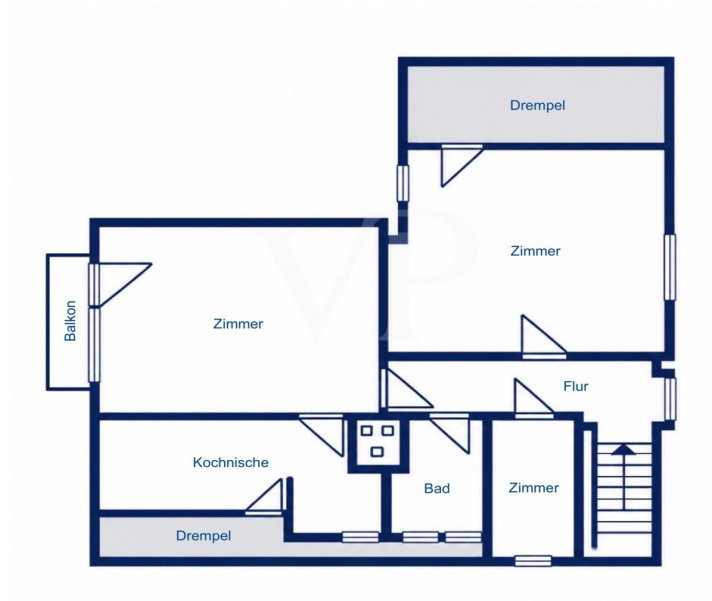
## O imóvel



Número da propriedade: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzheldorf

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhendorf**

## Uma primeira impressão

In beehrter Wohnlage von Bonn-Schwarzhendorf 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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.**

**Número da propriedade: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhendorf**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Número da propriedade: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhendorf**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26024011 - 53225 Bonn / Schwarzhendorf**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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