

Grafschaft / Gelsdorf

Sieben Zimmer, alte Mauern, ein neues Kapitel

Número da propriedade: 26315009



PREÇO DE COMPRA: 159.000 EUR • ÁREA: ca. 160 m² • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 224 m²

Número da propriedade: 26315009 - 53501 Grafschaft / Gelsdorf

- **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: 26315009 - 53501 Grafschaft / Gelsdorf

Numa vista geral

Número da propriedade	26315009
Área	ca. 160 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1833

Preço de compra	159.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	1985
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26315009 - 53501 Grafschaft / Gelsdorf

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	29.06.2036
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	422.30 kWh/m²a
Classificação energética	H
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1984

Número da propriedade: 26315009 - 53501 Graftschaft / Gelsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 26315009 - 53501 Graftschaft / Gelsdorf

O imóvel



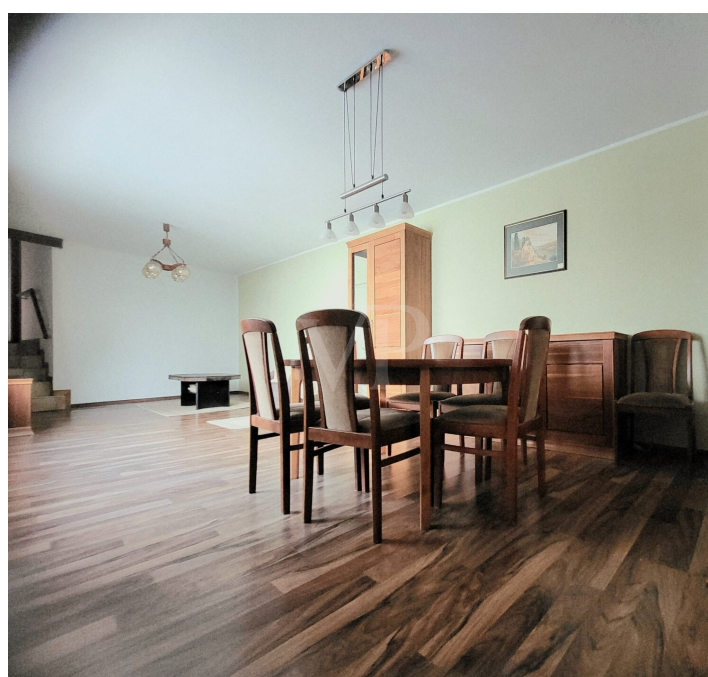
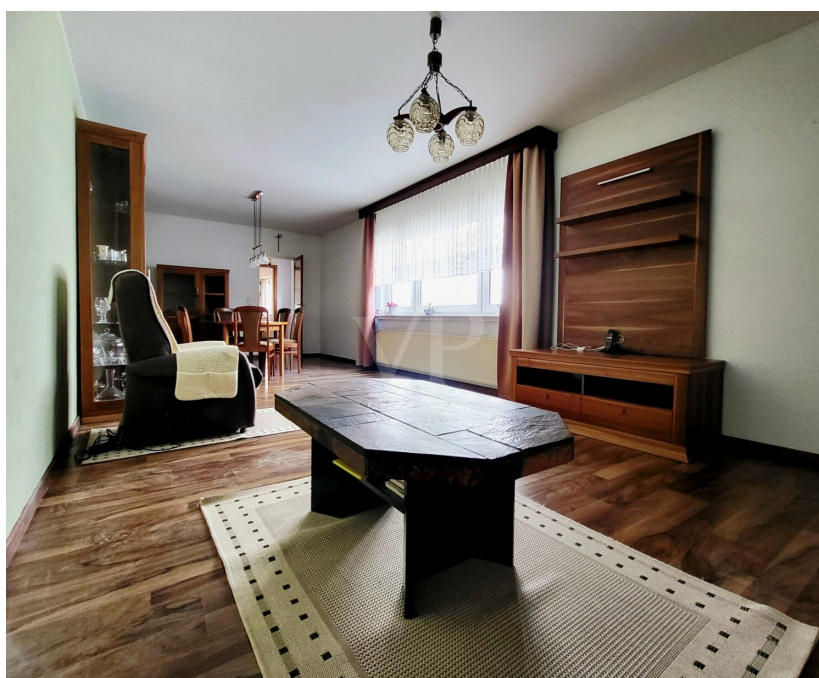
Número da propriedade: 26315009 - 53501 Graftschaft / Gelsdorf

O imóvel



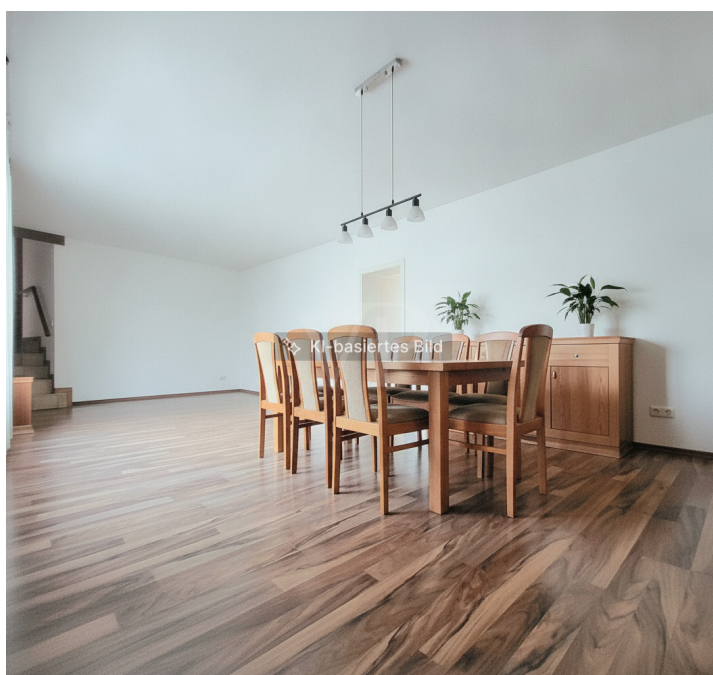
Número da propriedade: 26315009 - 53501 Grafschaft / Gelsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 26315009 - 53501 Grafschaft / Gelsdorf

O imóvel



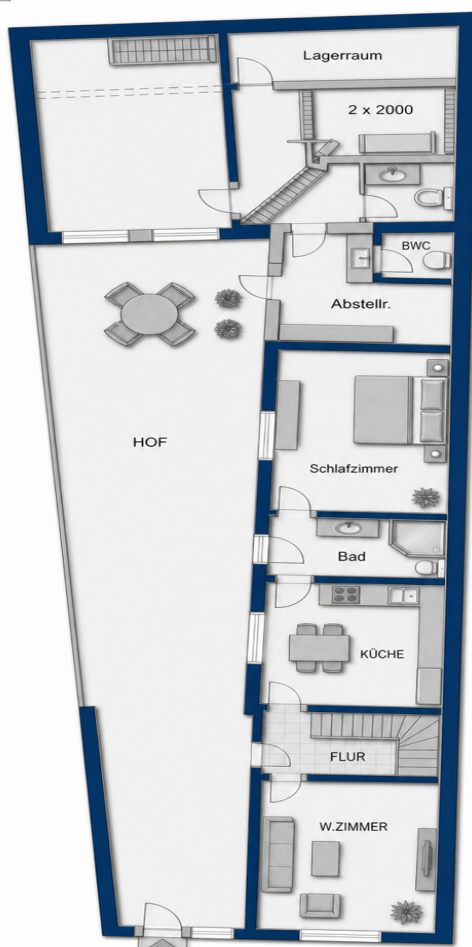
Número da propriedade: 26315009 - 53501 Graftschaft / Gelsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 26315009 - 53501 Grafschaft / Gelsdorf

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: 26315009 - 53501 Grafschaft / Gelsdorf

Uma primeira impressão

Ein Haus von 1833 trägt seine Jahre nicht beiläufig. Es steht mit einer Selbstverständlichkeit da, die man nicht nachbauen kann, und verlangt zugleich nach einem neuen Kapitel. Auf ca. 160 m² Wohnfläche entfaltet sich ein Einfamilienhaus mit sieben Zimmern, das nicht auf schnellen Glanz setzt, sondern auf Charakter, Proportion und die seltene Chance, alte Substanz wieder in eine klare, zeitgemäße Sprache zu übersetzen.

Im Inneren zeigt sich ein Haus, das Raum gibt. Vier Schlafzimmer schaffen Rückzug, zwei Badezimmer ergänzen den Alltag auf wohltuend praktische Weise. Die sieben Zimmer erlauben ein Leben mit getrennten Bereichen, mit Türen, Wegen und Übergängen, wie man sie in älteren Häusern oft noch spürt: nicht beliebig offen, sondern gegliedert, mit eigenem Rhythmus. Hier entsteht kein Eindruck von Austauschbarkeit. Jeder Raum fordert eine Entscheidung, und gerade darin liegt der Reiz dieses Hauses.

Der Zustand ist sanierungsbedürftig, zuletzt wurde 1985 modernisiert. Das ist keine Nebensache, sondern Teil der ehrlichen Beschreibung: Wände, Technik und Ausstattung möchten mit Kenntnis, Sorgfalt und einem guten Blick erneuert werden. Die vorhandene Zentralheizung bildet eine bestehende Grundlage, doch insgesamt braucht das Haus eine Hand, die nicht nur renoviert, sondern ordnet, verfeinert und behutsam weiterdenkt. Wer hier eintritt, begegnet keinem fertigen Ergebnis, sondern einem Haus mit Geschichte, Größe und der nötigen Würde, eine substanzielle Erneuerung zu tragen.

Das ca. 224 m² große Grundstück bleibt angenehm überschaubar und passt zum Charakter des Hauses. Es gibt einen privaten Außenbereich in Form eines Balkons oder einer Terrasse, einen Ort für frische Luft, einen Kaffee am Morgen oder einen ruhigen Moment am Abend. Nichts wirkt überzogen, nichts drängt sich auf. Gerade die kompakte Grundstücksgröße lenkt den Blick auf das Wesentliche: ein historisches Einfamilienhaus mit ca. 160 m² Wohnfläche, sieben Zimmern und einer klaren Aufgabe für die kommenden Jahre. Aus dem Bestand kann wieder ein Haus werden, das mit Haltung, Wärme und Gegenwart erzählt, wie schön ein zweiter Anfang sein kann.

Número da propriedade: 26315009 - 53501 Grafschaft / Gelsdorf

Tudo sobre a localização

Grafschaft-Gelsdorf besticht als ländlich geprägter und zugleich wirtschaftlich stabiler Wohnstandort innerhalb der Gemeinde Grafschaft im Landkreis Ahrweiler. Die Nähe zur lebendigen Stadt Bonn eröffnet vielfältige berufliche Perspektiven, während die ruhige, naturnahe Umgebung ein ideales Umfeld für ein harmonisches Familienleben schafft. Die Infrastruktur überzeugt durch eine ausgewogene Mischung aus grundlegender Versorgung, guter Straßenanbindung und Zugang zu weiterführender Bildung sowie Gesundheitsversorgung in den umliegenden Städten. Diese Kombination aus ländlichem Charme und urbaner Erreichbarkeit macht Grafschaft-Gelsdorf zu einem besonders attraktiven Standort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Gemeinschaft und nachhaltige Wertentwicklung legen.

Die unmittelbare Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, die das Familienleben bereichern: Nur wenige Gehminuten entfernt laden der historische Alte Friedhof und das malerische Schloss Gelsdorf zu entspannten Spaziergängen ein. Für Kinder stehen mehrere Spielplätze und Sportanlagen in einem Umkreis von etwa vier bis fünf Minuten zu Fuß zur Verfügung, die zu aktiver Bewegung und gemeinschaftlichem Spielen einladen.

Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen besonders wertvoll: Der Kindergarten St. Walburga sowie die Grundschule Obere Grafschaft sind in nur etwa drei Minuten zu Fuß erreichbar. Weiterführende Schulen wie die Ahrtalschule Realschule plus Altenahr liegen ebenfalls in fußläufiger Entfernung von etwa fünf Minuten. Diese kurzen Wege gewährleisten eine sichere und stressfreie Mobilität im Alltag. Zudem ist der öffentliche Nahverkehr durch mehrere Bushaltestellen wie „Gelsdorf Kirche“ und „Gelsdorf Grundschule“ in wenigen Gehminuten erreichbar, was die Anbindung an umliegende Städte und Einrichtungen komfortabel gestaltet.

Die gastronomische Vielfalt rund um Grafschaft-Gelsdorf ergänzt das familienfreundliche Umfeld mit einladenden Restaurants und Cafés, die zu genussvollen Momenten mit der Familie einladen.

Insgesamt präsentiert sich Grafschaft-Gelsdorf als ein Ort, der Familien ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Zuhause bietet. Die Kombination aus hervorragender Infrastruktur, vielfältigen Freizeitangeboten und einer starken Gemeinschaft macht diesen Standort zu einer zukunftsicheren Wahl für Familien, die Wert auf Lebensqualität und Geborgenheit legen.

Número da propriedade: 26315009 - 53501 Grafschaft / Gelsdorf

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: 26315009 - 53501 Grafschaft / Gelsdorf

Pessoa de contacto

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

Claudia Fischer-Eick

Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Tel.: +49 2641 - 90 51 62 0

E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

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

www.von-poll.com