Grafschaft

Tradition trifft moderne Technik! Großzügiges Einfamilienhaus - energetisch Top - für Pendler ideal!

Número de propiedad: 25315012

PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 199 m^2 • **HABITACIONES:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 516 m^2

Número de propiedad: 25315012 - 53501 Grafschaft

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25315012 - 53501 Grafschaft

De un vistazo

Número de propiedad	25315012
Superficie habitable	ca. 199 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1760
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	399.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2012
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 75 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25315012 - 53501 Grafschaft

Datos energéticos

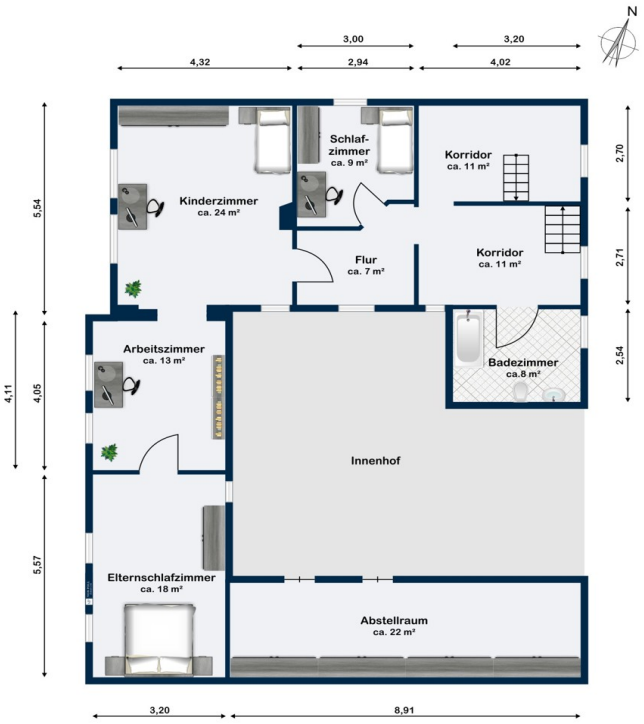
Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Pellet
Certificado energético válido hasta	21.08.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	116.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1760

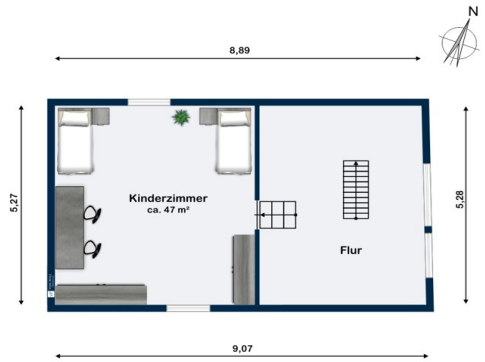
Número de propiedad: 25315012 - 53501 Grafschaft

Planos de planta

Erdgeschoss



Obergeschoss/Dachgeschoss



Dachstudio

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25315012 - 53501 Grafschaft

Una primera impresión

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1760 bietet eine einzigartige Kombination aus historischem Charme eines ehemaligen Bauernhauses und moderner Ausstattung. Auf einer großzügigen Wohnfläche von etwa 199 m² und einem Grundstück von circa 516 m² finden sich sieben Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten und Komfort für die ganze Familie versprechen.

Das Erdgeschoss des Hauses überzeugt mit hellen und freundlich gestalteten Wohnbereichen. Die nahezu neuwertige Küche bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen und ist funktional gestaltet. Der angrenzende Essbereich lädt dazu ein, gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende zu verbringen. Vom Wohnzimmer erreichen Sie den schön angelegten Garten, der insbesondere in den Sommermonaten zum Außenwohnzimmer wird und den großzügigen Platz im Haus um einiges erweitert. Auf dieser Ebene wird mit einer Fußbodenheizung in den kühlen Monaten für eine wohlige Wohnatmosphäre gesorgt.

Das Obergeschoss beherbergt die Schlafzimmer, die teilweise mit Sicht-Fachwerk gestalteten Räume sind hell, freundlich und bieten einen herrlichen Ausblick in den Garten. Ein Gäste-WC kann zu einem weiteren Badezimmer erweitert werden.

Ein besonderes Highlight ist die Photovoltaikanlage, die 2017 auf dem Süddach installiert und 2022 auf das Ost/West-Dach erweitert wurde. Diese Anlage liefert jährlich etwa 12.500 kW und sorgt so für eine nachhaltige Energieversorgung. Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine Solarthermieanlage, die 2021 installiert wurde, sowie einem Pelletkamin aus dem Jahr 2020, der für wohlige Wärme sorgt.

Die Immobilie wurde durchgehend modernisiert, insbesondere die gesamte Infrastruktur wie Wasser- und Stromleitungen, die 2012 erneuert wurden. Eine Zentralheizung in Verbindung mit einer Pelletheizung wurde installiert, um eine effiziente und umweltschonende Beheizung zu gewährleisten. Ein Heizstab zur Unterstützung der Heizung kam im Jahr 2024 hinzu.

Dieses Einfamilienhaus besticht durch seine solide Bausubstanz, den liebevoll gepflegten Zustand sowie durch die kontinuierlichen Modernisierungen, die es zu einem komfortablen und energieeffizienten Zuhause machen. Eine Besichtigung lohnt sich, um sich selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie zu überzeugen.

Número de propiedad: 25315012 - 53501 Grafschaft

Detalles de los servicios

Instandhaltungen / Modernisierungen im Überblick:
2012: Versorgungsleitungen Wasser, Abwasser, Strom, Schalter/Steckdosen, Stromhauptkasten
2015: Garten angelegt, Terrasse, Stellplatz, Zaun
2017: Installation Photovoltaikanlage Süd Dach
2020: Pellet/Scheitholzkamin
2021: Installation Solarthermie
2022: Installation Photovoltaikanlage Ost/West Dach - Photovoltaikanlage liefert ca. 12.500 KW p.J.
2024: Installation MYPV Heizstab zur Unterstützung der Heizung

Número de propiedad: 25315012 - 53501 Grafschaft

Todo sobre la ubicación

Grafschaft ist heute eine durch die Landwirtschaft und die Lage als Wohnstandort zwischen den Arbeitsplatzschwerpunkten im Norden (Bonn) und Süden (Bad Neuenahr-Ahrweiler) geprägte Gemeinde. Aufgrund der geographischen und verkehrstechnisch günstigen Lage haben sich einige industrielle Betriebe auf dem Gemeindegebiet niedergelassen. Der Gewerbepark Grafschaft-Gelsdorf nahe der Autobahnen A 61 und A 565 umfasst heute eine Fläche von 45 ha, auf denen 1700 Arbeitsplätze entstanden sind. Nahe der Ortschaft Ringen wurde aus Mitteln des Berlin/Bonn-Gesetzes der Innovationspark Rheinland geschaffen.

Die Auffahrt zur A61 und A565 sind nur ca. 4 km entfernt, ebenso lassen sich die Bushaltestellen in nur wenigen Gehminuten problemlos erreichen. Die hervorragende Infrastruktur ermöglicht eine 20-minütige ampelfreie Fahrt nach Bonn. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen und eine ausreichende medizinische Versorgung sind in der näheren Umgebung gut zu erreichen.

Die nächstgelegenen Bahnhöfe sind in Bad Neuenahr-Ahrweiler (Ahrtalbahn), Meckenheim (Bz Köln) (Voreifelbahn) und Remagen (linke Rheinstrecke). Die einzelnen Ortsteile von Grafschaft werden im Rahmen des Verkehrsverbundes Rhein-Mosel (VRM) relativ weitmaschig durch Buslinien untereinander und mit Bad Neuenahr, Ahrweiler, Meckenheim, Rheinbach und Remagen verbunden, hauptsächlich im Rahmen des Schülerverkehrs.

Número de propiedad: 25315012 - 53501 Grafschaft

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.8.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 116.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1760.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 de propiedad: 25315012 - 53501 Grafschaft

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com