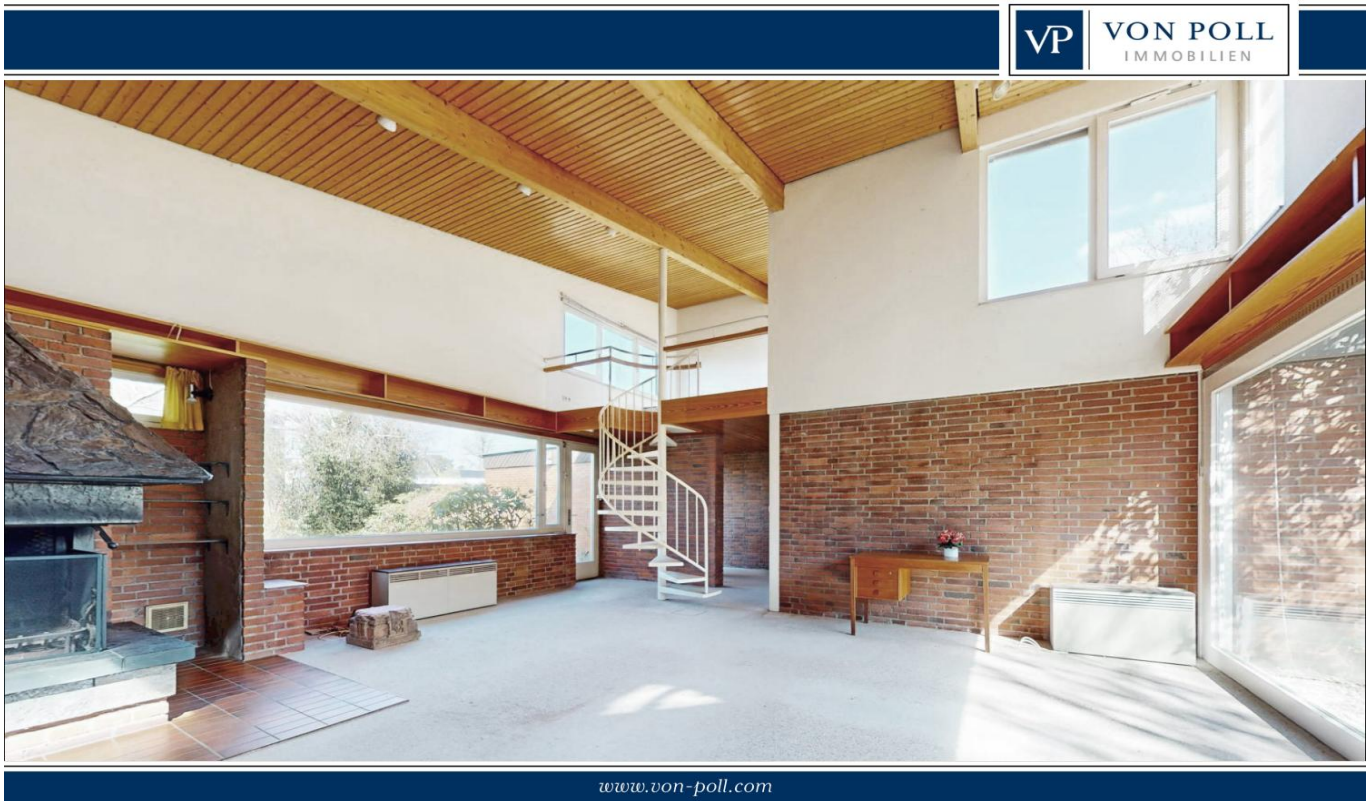
Bonn / Röttgen

Verborgene Perle in begehrter Lage – ideal für Visionäre

CODE DU BIEN: 25024005



PRIX D'ACHAT: 650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 164 m^2 • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 800 m^2

CODE DU BIEN: 25024005 - 53125 Bonn / Röttgen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25024005 - 53125 Bonn / Röttgen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25024005
Surface habitable	ca. 164 m²
Pièces	6
Salles de bains	2
Année de construction	1958
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	650.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25024005 - 53125 Bonn / Röttgen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	ELECTRICITY
Certification énergétiquew valable jusqu'au	19.01.2035
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	383.90 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1958

CODE DU BIEN: 25024005 - 53125 Bonn / Röttgen

La propriété

CODE DU BIEN: 25024005 - 53125 Bonn / Röttgen

La propriété

CODE DU BIEN: 25024005 - 53125 Bonn / Röttgen

La propriété

CODE DU BIEN: 25024005 - 53125 Bonn / Röttgen

La propriété

CODE DU BIEN: 25024005 - 53125 Bonn / Röttgen

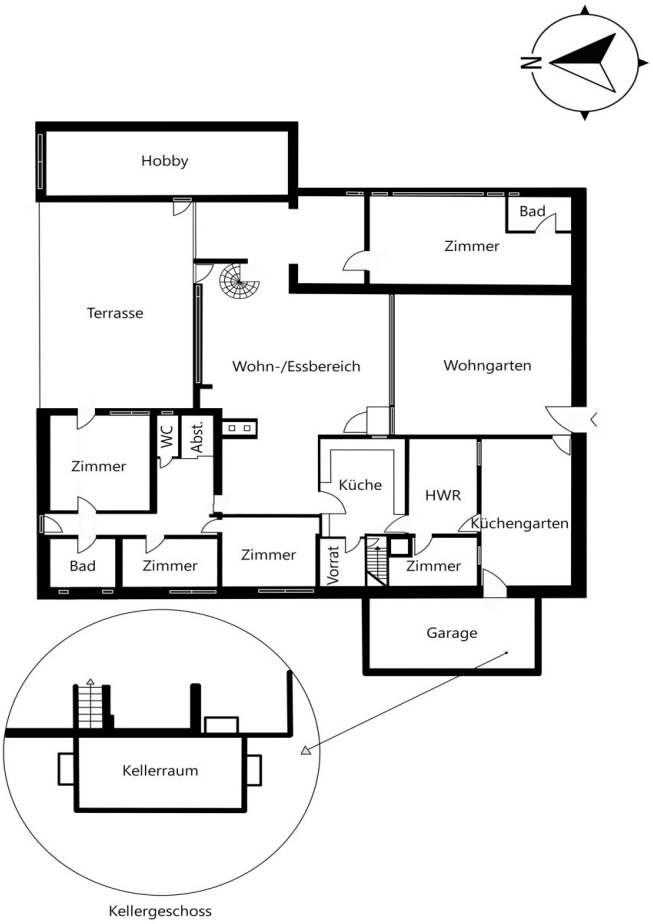
La propriété

CODE DU BIEN: 25024005 - 53125 Bonn / Röttgen

La propriété

CODE DU BIEN: 25024005 - 53125 Bonn / Röttgen

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25024005 - 53125 Bonn / Röttgen

Une première impression

In ruhiger Sackgassenlage am Rande des Kottenforstes liegt dieses großzügige Einfamilienhaus, das 1958 von dem renommierten Architekten Egon Winkens erbaut wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 164 m² bietet es die perfekte Grundlage für Familien, die sich ihren Wohntraum erfüllen möchten - sei es durch eine umfassende Sanierung oder einen Neubau.

Beim Betreten des Grundstücks durch das Tor erreichen Sie den Vorhof, der dank einer umlaufenden Mauer Privatsphäre und Sicherheit bietet – ideal für Familien mit Kindern. Das Haus selbst ist in drei separate Bereiche unterteilt, die zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich erstreckt sich auf ca. 52 m² und bildet mit seiner offenen Gestaltung das Herzstück des Hauses. Eine charmante Empore von ca. 14 m², die über eine Wendeltreppe erreichbar ist, lädt zum Spielen, Entspannen oder Arbeiten ein. Bodentiefe Fenster und eine moderne Dachkonstruktion sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Vom zentralen Wohnbereich aus führen zwei separate Flügel in die weiteren Wohnräume:

Der erste Flügel umfasst mehrere Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein Gäste-WC sowie die Küche mit angrenzendem Vorratsraum und einem weiteren Zimmer – ideal als Homeoffice oder Hobbyraum nutzbar.

Der zweite Flügel bietet einen separaten Bereich, der sich hervorragend als Bibliothek, Spielzimmer oder als Rückzugsort für Teenager eignet. Zudem gibt es einen Gästebereich mit eigenem Badezimmer.

Das 800 m² große Grundstück ist ein Paradies für Familien: Hier gibt es viel Platz für Spielgeräte, einen Gemüsegarten oder eine sonnige Terrasse. Mit kreativen Ideen kann die Außenfläche in einen wundervollen Familienrückzugsort verwandelt werden.

Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch eine ideale Basis, um es nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Ob modernes Wohnen mit offenen Wohnbereichen, energieeffiziente Modernisierung oder gar ein Neubau – hier können Sie Ihr perfektes Zuhause schaffen.

Das Haus liegt in einer familienfreundlichen Umgebung mit guter Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Entfernung erreichbar, was den Alltag erleichtert.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um ein Haus mit viel Potenzial nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieses charmanten Familienhauses!

CODE DU BIEN: 25024005 - 53125 Bonn / Röttgen

Tout sur l'emplacement

Idyllische Lage am Ortsrand von Bonn-Röttgen. Röttgen ist ein Stadtteil der Bundesstadt Bonn im Stadtbezirk Bonn und liegt auf dem Höhenzug der Ville.

Der südwestlichste Stadtteil des Bonner Stadtbezirks, am Rande des Kottenforstes gelegen, kann sich rühmen, der mit Abstand größte Bonner Stadtteil zu sein - zumindest flächenmäßig. Denn der weitaus größte Teil der Fläche (etwa zwei Drittel) wird vom Wald eingenommen. Dank seiner idyllischen Höhenlage wurde Röttgen schnell zu einem beliebten Wohngebiet der Bonner bzw. Neubonner. Der Kottenforst bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten vom Spazierengehen, Joggen, Mountainbiken bis hin zu einem großen und beliebten Kinderspielplatz auf der Waldau.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und Banken befinden sich im Zentrum von Röttgen. Ein Edeka-Markt ist nur wenige hundert Meter entfernt. Grundschule und Kindergarten befinden sich im Ort. Ein Gymnasium sowie weiterführende Schulen befinden sich in den Nachbarorten Ückesdorf, Brüser Berg, Hardtberg und Duisdorf.

Die Anbindung an die Bonner Innenstadt erfolgt über die Buslinie 603, deren Haltestelle nur wenige hundert Meter vom Objekt entfernt ist. Mit dem Auto erreicht man in ca. 5 -6 Minuten die A 565 mit Anschluss an die A 555, A 59, A 3 und A 61 nach Frankfurt, Köln oder Koblenz. Die Fahrzeit zum Flughafen Köln-Bonn beträgt ca. 25 Minuten.

CODE DU BIEN: 25024005 - 53125 Bonn / Röttgen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 383.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.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.

CODE DU BIEN: 25024005 - 53125 Bonn / Röttgen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn
Tel.: +49 228 - 62 04 08 54
E-Mail: bonn@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com