Bonn / Duisdorf

VERKAUFT! - Zwei Häuser + Einliegerwohnung mit charmantem Innenhof in beliebter Lage

Número da propriedade: 24024014

PREÇO DE COMPRA: 575.000 EUR • **ÁREA:** ca. 280 m² • **QUARTOS:** 9 • **ÁREA DO TERRENO:** 429 m²

Número da propriedade: 24024014 - 53123 Bonn / Duisdorf

- 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: 24024014 - 53123 Bonn / Duisdorf

Numa vista geral

Número da propriedade	24024014
Área	ca. 280 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	9
Casas de banho	3
Ano de construção	1994
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	575.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 60 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24024014 - 53123 Bonn / Duisdorf

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás natural leve
Certificado Energético válido até	05.06.2034
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	201.70 kWh/m²a
Classificação energética	G
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1994

Número da propriedade: 24024014 - 53123 Bonn / Duisdorf

O imóvel

Número da propriedade: 24024014 - 53123 Bonn / Duisdorf

O imóvel

Número da propriedade: 24024014 - 53123 Bonn / Duisdorf

O imóvel

Número da propriedade: 24024014 - 53123 Bonn / Duisdorf

O imóvel

Número da propriedade: 24024014 - 53123 Bonn / Duisdorf

O imóvel

Número da propriedade: 24024014 - 53123 Bonn / Duisdorf

O imóvel

Número da propriedade: 24024014 - 53123 Bonn / Duisdorf

O imóvel

Número da propriedade: 24024014 - 53123 Bonn / Duisdorf

O imóvel

Número da propriedade: 24024014 - 53123 Bonn / Duisdorf

O imóvel

Número da propriedade: 24024014 - 53123 Bonn / Duisdorf

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: 24024014 - 53123 Bonn / Duisdorf

Uma primeira impressão

Dieses charmante kleine Anwesen befindet sich auf einem ca. 429 m² großen Grundstück in zentraler und dennoch ruhiger Lage. Durch ein Tor gelangt man in einen zauberhaften Innenhof. Hier erwartet Sie eine außergewöhnliche Idylle, bestehend aus drei separaten Wohneinheiten, jede für sich ein kleines Schmuckstück. Eine sehr große Garage befindet sich ebenfalls auf dem Grundstück und bietet viel Platz für Hobbys oder Ihr Auto.

Den Anfang des Trios macht ein schönes Fachwerkhaus geschätzt aus dem Jahr 1910 mit ca. 104 m² Wohnfläche, das durch seine romantische Ausstrahlung verzaubert. In seinen Mauern befinden sich mehrere Zimmer, die individuell genutzt werden können und ein Tageslichtbad.
Die obere Rechteseite sowie das Tageslichtbad im Erdgeschoss werden derzeit von einem Einpersonenhaushalt mit Wohnrecht bewohnt. Die restlichen Räumlichkeiten des Vorderhauses stehen dem Eigentümer zur alleinigen Nutzung zur Verfügung. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Im Jahre 1955 wurde das Fachwerkhaus umgebaut und erweitert. So entstand auch eine charmante Einliegerwohnung, die sich mit ihren 53 m² hervorragend als Rückzugsort eignet. Die charmante Wohnung wurde in den letzten Jahren liebevoll renoviert und ist sofort bezugsfertig. Sie besticht durch eine moderne, offene Küche, ein großes Bad mit Badewanne und Dusche sowie einen hellen, großzügigen Wohn- und Schlafbereich.

Das liebevoll gepflegte, 1994 fertiggestellte Haupthaus strahlt eine einladende Wärme aus. Auf einer Wohnfläche von ca. 124 m² verteilen sich vier charmante Räume, davon drei Schlafzimmer und ein geschmackvolles Bad. Beim Betreten des Haupthauses gelangt man in eine großzügige Diele, die in einen geräumigen Abstellraum mündet. Eine Wendeltreppe führt in die erste und zweite Etage.

Im Obergeschoss erwarten Sie eine geräumige Küche, ein Gäste-WC sowie ein charmantes Wohnzimmer mit kleinem Kamin und Zugang zum idyllischen Gartenbereich. Ein Schlafzimmer auf dieser Etage hat ebenfalls einen direkten Zugang zum Garten und lädt zum Entspannen ein. Im Dachgeschoss verspricht ein helles Tageslichtbad mit Eckbadewanne und Dusche Entspannung pur. Zwei sehr helle und großzügige Schlafzimmer runden diese Etage ab.

Eine neue Gasheizung aus 2023 sorgt für wohlige Wärme im ganzen Haus, der Kamin im

Wohnzimmer für zusätzliche Gemütlichkeit. Die großzügige Küche mit Essbereich wird zum Herzstück des Hauses, wo Familie und Freunde zusammenkommen.

Trotz seiner zentralen Lage bietet die Immobilie viel Raum für Hobbys und Privatsphäre. Die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und die große Anzahl an Räumen machen dieses kleine Anwesen zum idealen zuhause für Familien oder Menschen, die Privatsphäre und Raum zur Entfaltung schätzen.

Lassen Sie sich von diesem kleinen romantischen Anwesen verzaubern und entdecken Sie Ihr neues Zuhause, das Geschichten erzählt und Raum für neue Erinnerungen bietet.

Número da propriedade: 24024014 - 53123 Bonn / Duisdorf

Tudo sobre a localização

Duisdorf ist ein Stadtteil der Bundesstadt Bonn im Stadtbezirk Hardtberg.
Der Hardtberg ist mit einer Fläche von 11,94 km² der kleinste Bonner Stadtbezirk. Er besteht aus den Stadtteilen Duisdorf, Lengsdorf, Brüser Berg und Hardthöhe. Dank seiner guten Infrastruktur mit einem breiten Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebot ist Hardtberg ein aufstrebender Stadtbezirk.

Neben dem Bundesverteidigungsministerium ist Hardtberg Standort des Bundeslandwirtschaftsministeriums, des Bundesgesundheitsministeriums, der Bundeswirtschaftsministeriums und des Bundesfamilienministeriums. Auch die Nähe zu weiteren großen Arbeitgebern macht den Hardtberg zu einem beliebten Wohn- und Arbeitsort. Der Stadtbezirk verfügt über sieben Grund- und Hauptschulen, drei Förderschulen, zwei Realschulen, zwei Gymnasien sowie ein Berufskolleg (Rhein-Sieg-Kreis) und eine Zweigstelle der Volkshochschule der Bundesstadt Bonn. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Drogerien, Ärzte, Apotheken etc. befinden sich im Umkreis von wenigen hundert Metern.

Im Osten des Stadtteils verläuft die Bundesautobahn 565 mit den Anschlussstellen Bonn-Lengsdorf und Bonn-Hardtberg. Entlang des Hardtbergs verläuft der Konrad-Adenauer-Damm, eine
autobahnähnliche Straße, die Teil der Nordwestumgehung Bonns ist. Westlich des Hardtbergs verläuft die Bundesstraße 56 und hier befindet sich auch die Trasse der Voreifelbahn mit dem Haltepunkt Bonn-Duisdorf.

Langfristig ist eine Straßenbahnlinie vom Bonner Hauptbahnhof zur Hardthöhe (Westbahn) geplant, die die bestehenden Busverbindungen teilweise ersetzen soll.

Número da propriedade: 24024014 - 53123 Bonn / Duisdorf

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.6.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 201.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 24024014 - 53123 Bonn / Duisdorf

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

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

www.von-poll.com