

Bonn / Buschdorf

# VERKAUFT! - Entzückendes Reihenmittelhaus mit viel Platz für die Familie

Objektnummer: 24024008

VERKAUFT



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

KAUFPREIS: 560.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 199 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24024008 - 53117 Bonn / Buschdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24024008 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24024008
Wohnfläche	ca. 143 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	560.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 53 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

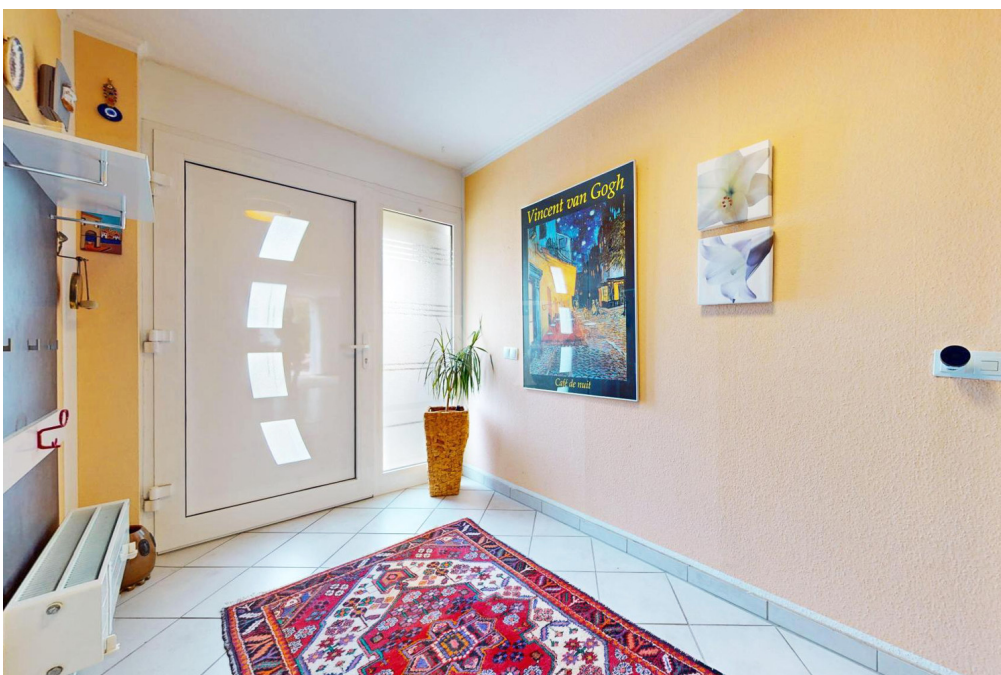
Objektnummer: 24024008 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	67.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.05.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24024008 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Die Immobilie



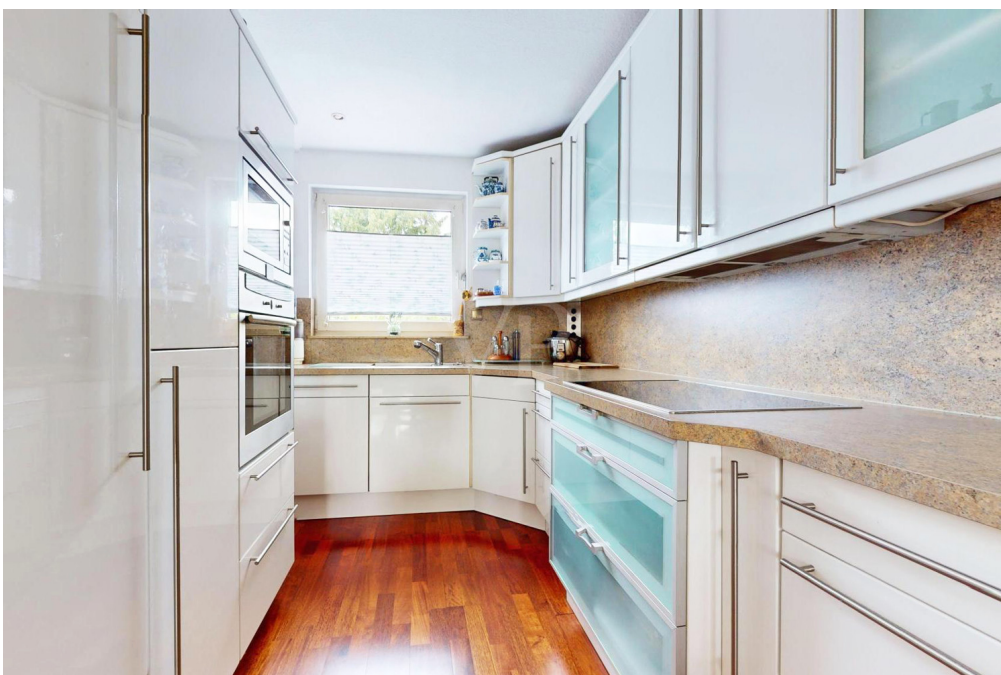
Objektnummer: 24024008 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24024008 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24024008 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Die Immobilie





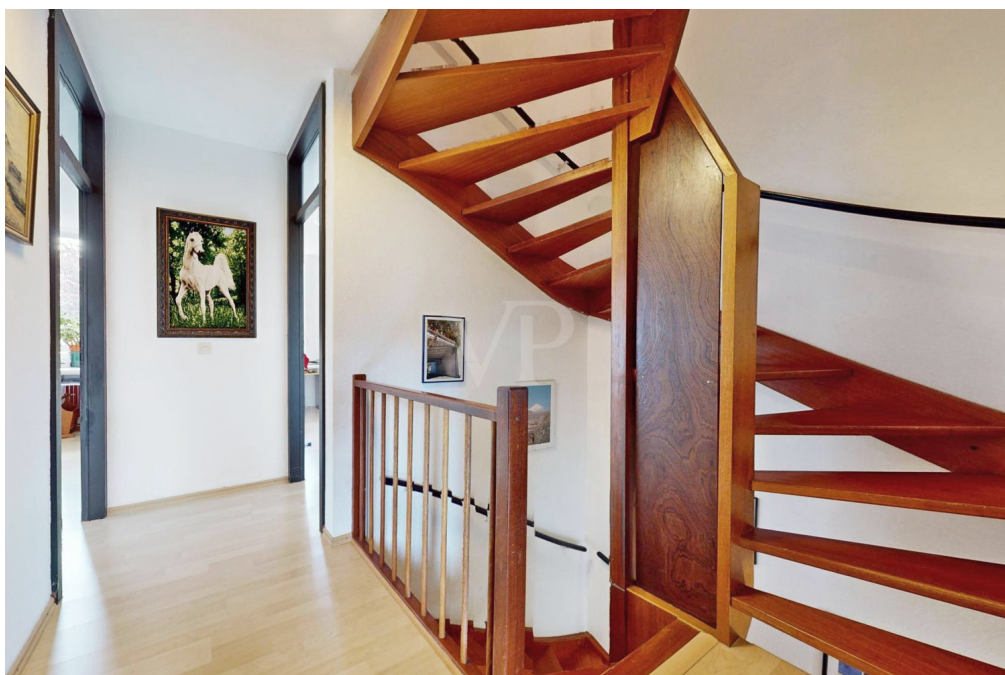
Objektnummer: 24024008 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24024008 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Die Immobilie



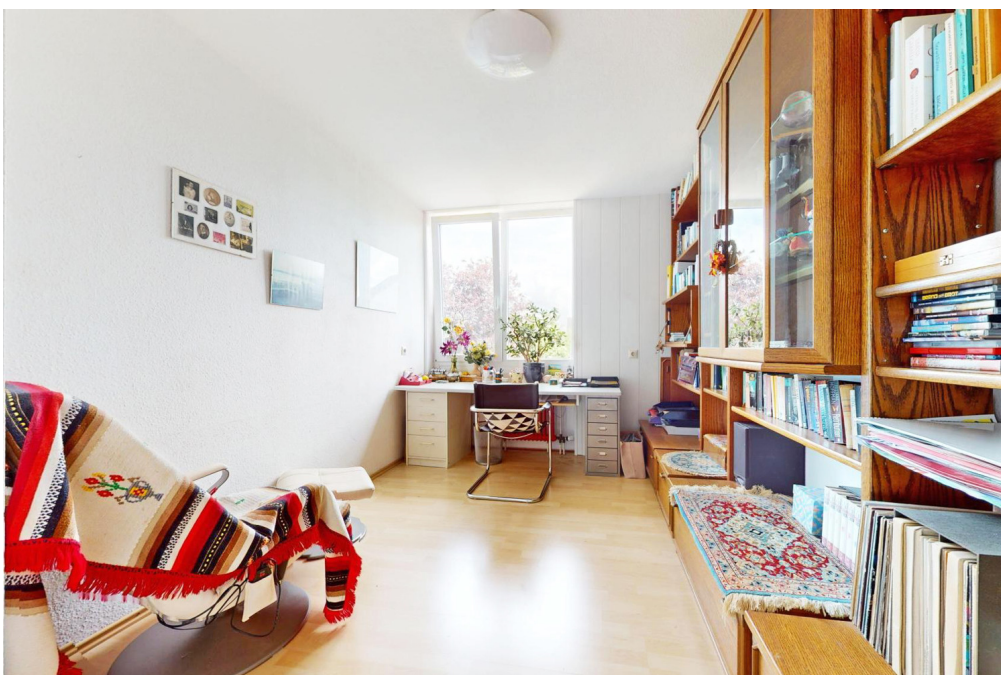
Objektnummer: 24024008 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Die Immobilie



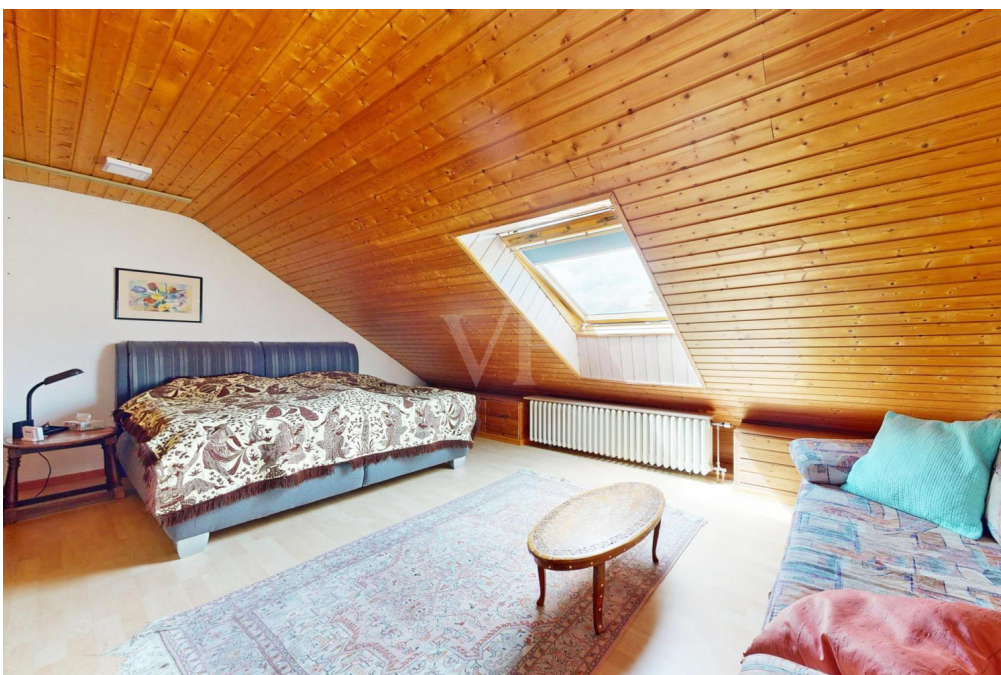
Objektnummer: 24024008 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Die Immobilie



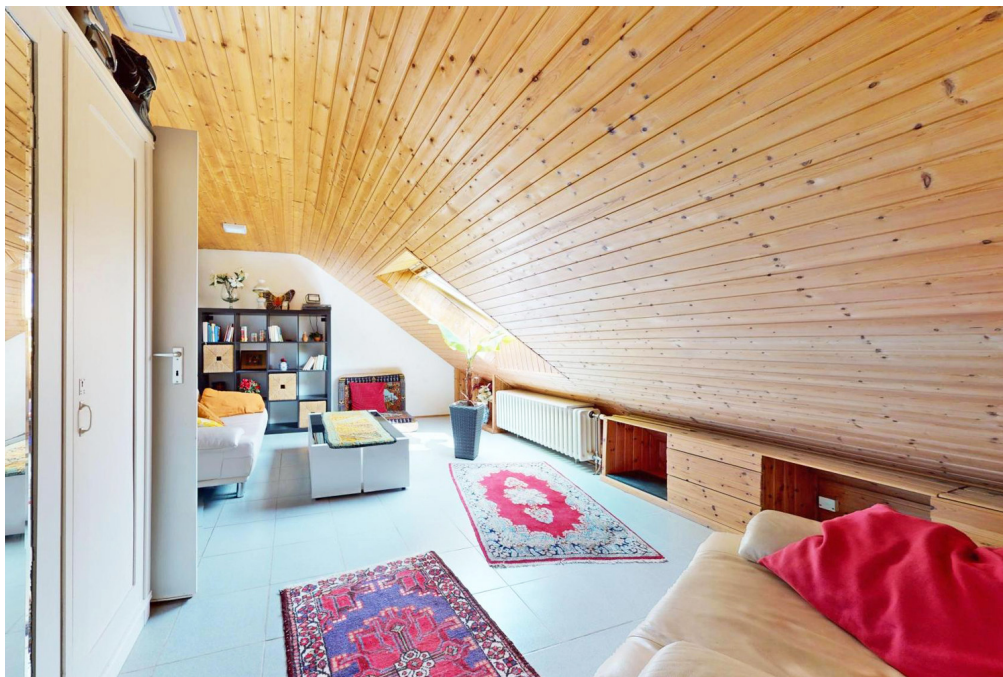
Objektnummer: 24024008 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24024008 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Die Immobilie



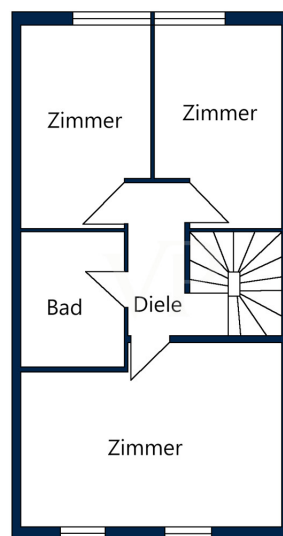
Objektnummer: 24024008 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Die Immobilie

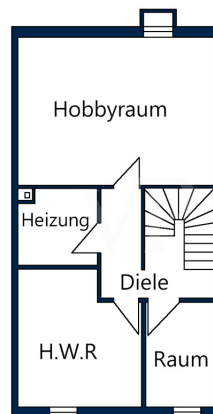
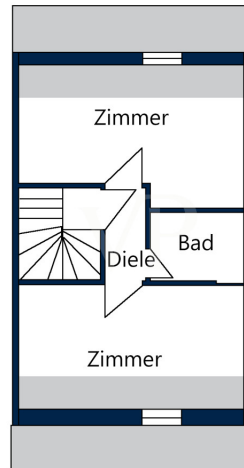


Objektnummer: 24024008 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24024008 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Ein erster Eindruck

Bei diesem gepflegten Reihenhaus handelt es sich um eine Immobilie, die viel Platz und Komfort bietet. Mit einer Wohnfläche von ca. 143 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 199 m<sup>2</sup> verfügt dieses Haus über insgesamt sechs Zimmer, davon fünf Schlafzimmer und zwei Bäder. Das Baujahr der Immobilie geht auf das Jahr 1979 zurück. Sie wurde immer liebevoll versorgt und fortlaufend gepflegt, sodass sie sich heute in einem guten Zustand präsentiert. Der helle und offene Wohn-/Essbereich sorgt für eine angenehme Atmosphäre und lädt zum Verweilen ein. Die moderne offene Küche ist nicht nur funktional, sondern auch optisch ansprechend gestaltet. Im Obergeschoss erwarten Sie drei schöne Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Wanne und Dusche, die Ihnen unzählige Möglichkeiten bietet, Ihren persönlichen Stil einzubringen. Ein absolutes Highlight ist das ausgebautе Dachgeschoss mit zwei zusätzlichen Zimmern, eines davon mit Küchenanschluss und einem weiteren Badezimmer. Diese Räume warten nur darauf, von Ihnen mit Ihrer persönlichen Note gestaltet zu werden. Absolut sehenswert ist der kleine, aber sehr schön angelegte Garten, der Ihnen viel Privatsphäre bietet. Auf einer wunderschönen, großen Terrasse können Sie die warmen Sommerabende entspannt im Freien genießen. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten, während eine Photovoltaikanlage für geringe Stromkosten sorgt. Der Keller wurde als Hobbyraum umgebaut und bietet jetzt noch mehr Platz für Hobbys und als zusätzlichen Aufenthaltsbereich. Außerdem gibt es einen kleinen Werkzeugkeller, einen Vorratskeller, einen Waschkeller und einen Technikraum für die Photovoltaikanlage. Ein Parkplatz direkt vor der Haustür ist ebenfalls vorhanden und als wäre das noch nicht genug, rundet eine Garage in unmittelbarer Nähe das Angebot ab. Die Nachbarschaft ist ruhig und familienfreundlich. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe gelegen. Insgesamt bietet dieses Haus ein angenehmes und komfortables Wohnambiente in einer gefragten Wohngegend. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem schönen Zuhause überzeugen.

Objektnummer: 24024008 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Alles zum Standort

Die Bundesstadt Bonn ist eine kreisfreie Großstadt im Regierungsbezirk Köln im Süden des Landes Nordrhein-Westfalen und Zweitregierungssitz der Bundesrepublik Deutschland. Mit 336.465 Einwohnern (31. Dezember 2022) zählt Bonn zu den zwanzig größten Städten Deutschlands. Bonn gehört zu den Metropolregionen Rheinland und Rhein-Ruhr sowie zur Region Köln/Bonn. Die Stadt an beiden Ufern des Rheins war von 1949 bis 1973 provisorischer Regierungssitz und von 1973 bis 1990 Bundeshauptstadt und bis 1999 Regierungssitz Deutschlands, danach wurde sie zweiter Regierungssitz. Die Vereinten Nationen unterhalten seit 1951 hier einen Sitz. Buschdorf ist ein Ortsteil am nördlichen Stadtrand der Bundesstadt Bonn mit rund 4.900 Einwohnern. Er gehört zum Stadtbezirk Bonn. Die Lage zwischen den Rheinmetropolen Köln und Bonn bietet hervorragende Anbindungen an das Straßenverkehrsnetz (A1, A3, A4, A59, A61, A555, A565) in alle Richtungen. Umfangreiche öffentliche Verkehrsmittel ergänzen die gute Wohnlage. Es gibt ausreichend ärztliche Versorgung, Kindergärten, Grundschulen, Spielplätze, Kirchen, gastronomische Betriebe und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Auch Sport- und Freizeitstätten sind vorhanden.

Objektnummer: 24024008 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 67.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Objektnummer: 24024008 - 53117 Bonn / Buschdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

---

Clemens-August-Straße 6 Bonn  
E-Mail: [bonn@von-poll.com](mailto:bonn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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