

Bonn – Beuel

## Familienfreundliches Wohnen in Rheinnähe

????????? ??????????: 24024024



Virtually Staged

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 560.000 EUR • ??????????: ca. 153 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 316 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24024024 - 53225 Bonn – Beuel

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ??????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24024024 - 53225 Bonn – Beuel

?? ??? ??????

???????? ??????????	24024024	????? ???????	560.000 EUR
????????????	ca. 153 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	8		
????????????? ???	4		
????????????		?????????	????????
????????????	3	????????????????	
????? ??????????????	1952	?????????	?????????, ??????, ??????????
?????? ??????????????	1 x ???????		

???????? ??????????: 24024024 - 53225 Bonn – Beuel

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	ELECTRICITY	????????? ??????? ????????????	246.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	29.01.2034	????????????? ???????????????? ????????????	G
????? ???????????	????????????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ????????????????	1952

???????? ??????????: 24024024 - 53225 Bonn – Beuel

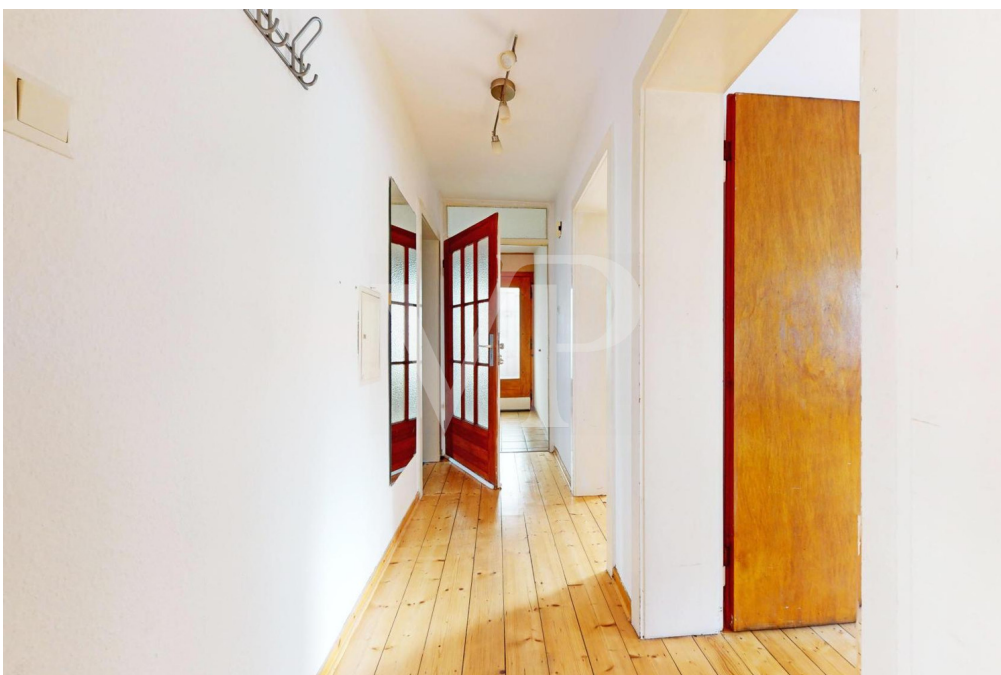
?? ?????????





???????? ??????????: 24024024 - 53225 Bonn – Beuel

?? ?????????



???????? ??????????: 24024024 - 53225 Bonn – Beuel

?? ?????????



???????? ??????????: 24024024 - 53225 Bonn – Beuel

?? ?????????





???????? ??????????: 24024024 - 53225 Bonn – Beuel

?? ?????????



???????? ?????????: 24024024 - 53225 Bonn – Beuel

?? ?????????





???????? ??????????: 24024024 - 53225 Bonn – Beuel

?? ?????????



???????? ?????????: 24024024 - 53225 Bonn – Beuel

?? ?????????





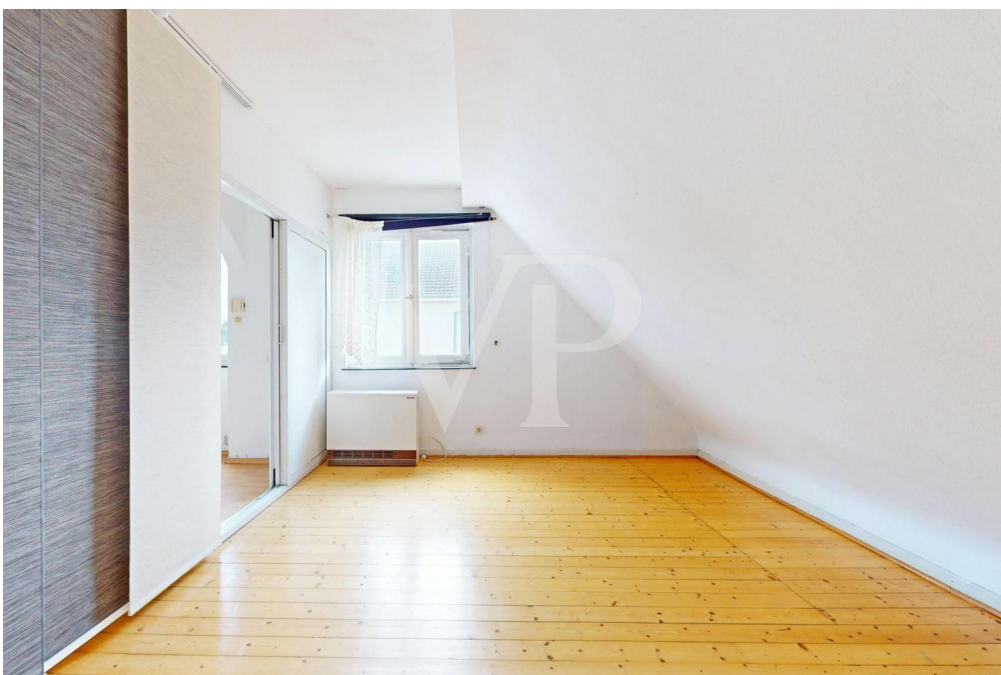
???????? ?????????: 24024024 - 53225 Bonn – Beuel

?? ?????????



???????? ??????????: 24024024 - 53225 Bonn – Beuel

?? ?????????





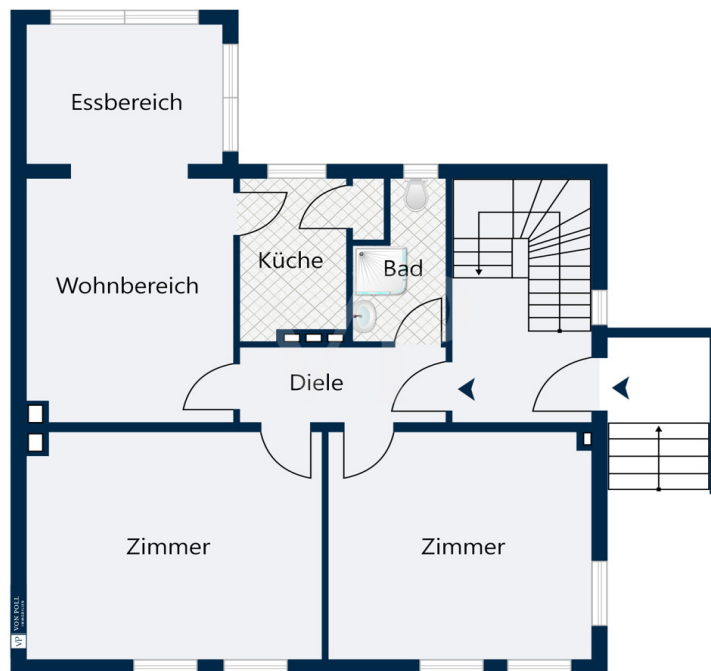
???????? ?????????: 24024024 - 53225 Bonn – Beuel

?? ?????????



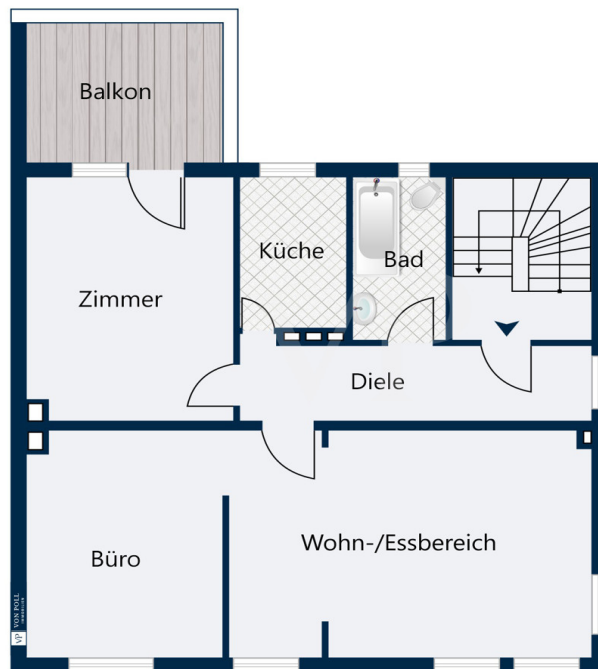
???????? ?????????: 24024024 - 53225 Bonn – Beuel

???????

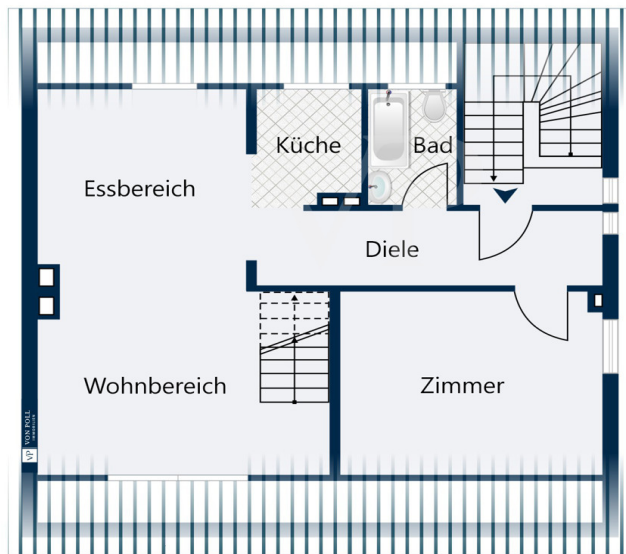


Erdgeschoss

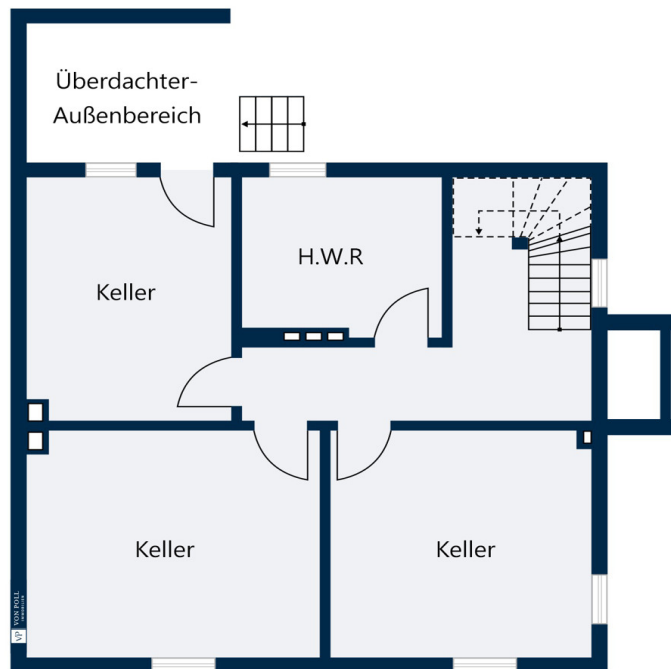




**Obergeschoss**



Dachgeschoss



Kellergeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

???????? ??????????: 24024024 - 53225 Bonn – Beuel

??? ?????? ???????????

Dieses Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1952, das als Ein-, Zwei- oder Mehrgenerationenhaus genutzt werden kann, bietet auf einer Grundstücksfläche von ca. 316 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 153 m<sup>2</sup> insgesamt 8 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer und 3 Bäder, verteilt auf 3 Etagen. Vom Eingangsbereich aus gelangt man sowohl in das Ober- und Dachgeschoss als auch in die Erdgeschosswohnung. Im Erdgeschoss befinden sich 2 Schlafzimmer, ein Duschbad mit Fenster sowie ein sehr schöner, großer und heller Wohn-/Essbereich mit angrenzender kleiner Küche. Das Obergeschoss verfügt derzeit über einen sehr großen Wohn- und Arbeitsbereich, ein Schlafzimmer, eine kleine Küche, ein Tageslichtbad und zusätzlich über einen sehr großzügigen Balkon. Im Dachgeschoss befinden sich neben einem Tageslichtbad ein Schlafzimmer und ein sehr schöner Wohn-/Essbereich mit kleiner Küchenzeile. Hier führt eine Holzterasse in den Spitzboden, der ebenfalls wohnlich ausgebaut wurde und zum Lesen oder Entspannen einlädt. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet aber ein enormes Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus verfügt über eine Nachtspeicherheizung und eine einfache Ausstattungsqualität. Es besticht durch seine vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und die beliebte Lage, die es zu einer Rarität auf dem Markt macht. Der Rhein ist fußläufig erreichbar, eine ideale Lage für Naturliebhaber und Spaziergänger. Der Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet neben der Waschküche sehr viel Nutz- und Abstellfläche. Eine Garage rundet das Immobilienangebot ab. Alles in allem ist dieses Haus ein Juwel mit viel Potenzial, das darauf wartet, von Ihnen in ein echtes Schmuckstück verwandelt zu werden. Nutzen Sie die Chance, dieses Haus nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und sichern Sie sich ein Zuhause mit Charme und Charakter. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den vielen Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen.



??????? ???????: 24024024 - 53225 Bonn – Beuel

??? ??? ??? ???????????

Schwarzrheindorf/Vilich-Rheindorf ist ein rechtsrheinischer Stadtteil der Bundesstadt Bonn im Stadtbezirk Beuel am Rhein. Die Schwarzrheindorfer Doppelkirche St. Maria und Clemens gehört zu den bedeutendsten Kulturdenkmälern und Sehenswürdigkeiten Bonns. Die Doppelkirche in Schwarzrheindorf gilt als romanisches Kleinod. Ihre Wandmalereien aus dem 12. Jahrhundert in der Unter- und Oberkirche gehören zu den besterhaltenen ihrer Zeit. Die Zyklen illustrieren nicht einfach alttestamentarische Erzählungen, vielmehr begegnet dem Kirchenbesucher ein ausgeklügeltes System von Bezügen zwischen den Bildfeldern. In ihrer Anordnung entsteht mehr Bedeutung als in der Summe der Einzelbilder. Beuel ist mit dem Bahnhof Bonn-Beuel an die Rechte Rheinstrecke angeschlossen. Die Anbindung an das Bonner Zentrum wird über die Kennedybrücke mit der Straßenbahnlinie 62 (Siebengebirgsbahn) und der Stadtbahnlinie 66/67 (Siegburger Bahn) sichergestellt, letztere verbindet Beuel zusätzlich mit dem Bahnhof Siegburg/Bonn. Verschiedene Buslinien erschließen das Siedlungsgebiet, während die Industriegebiete Beuels über die Beueler Industriebahn erschlossen wurden. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel, sind in wenigen Minuten erreichbar. Der Autobahnanschluss an die A59 ist ebenfalls in Bonn-Beuel gewährleistet.

??????? ???????: 24024024 - 53225 Bonn – Beuel

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 246.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. 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.

???????? ??????????: 24024024 - 53225 Bonn – Beuel

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

---

Clemens-August-Straße 6 ?????

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)