

Asbach / Schöneberg – Schöneberg

# Großzügiges Haus mit weitläufigem, wunderschönem Garten, guter Ausstattung und Einliegerwohnung

???????? ??????????: 22325004



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

???? ??????: 650.000 EUR • ??????????: ca. 282 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ????: 1.480 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 22325004 - 53567 Asbach / Schöneberg – Schöneberg

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

???????? ??????????: 22325004 - 53567 Asbach / Schöneberg – Schöneberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	22325004	????? ???????	650.000 EUR
????????????	ca. 282 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	8	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	4	?????????	????????
????????????		????????????	
????????????	3	????????????????????????	ca. 113 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1999	??????	
?????? ?????????????	3 x ????????????? ?????? ??????????????, 3 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 22325004 - 53567 Asbach / Schöneberg – Schöneberg

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	101.20 kWh/m²a
??????????????	19.10.2031	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????? ???		?????????????	D
????? ????????????	??????	??????????????	
		???????????	
		????? ??????????????	1999
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 22325004 - 53567 Asbach / Schöneberg – Schöneberg

?? ?????????



???????? ??????????: 22325004 - 53567 Asbach / Schöneberg – Schöneberg

?? ?????????



???????? ??????????: 22325004 - 53567 Asbach / Schöneberg – Schöneberg

?? ?????????



???????? ??????????: 22325004 - 53567 Asbach / Schöneberg – Schöneberg

?? ?????????





???????? ??????????: 22325004 - 53567 Asbach / Schöneberg – Schöneberg

?? ?????????



??????? ???????: 22325004 - 53567 Asbach / Schöneberg – Schöneberg

?? ????????



???????? ??????????: 22325004 - 53567 Asbach / Schöneberg – Schöneberg

?? ?????????



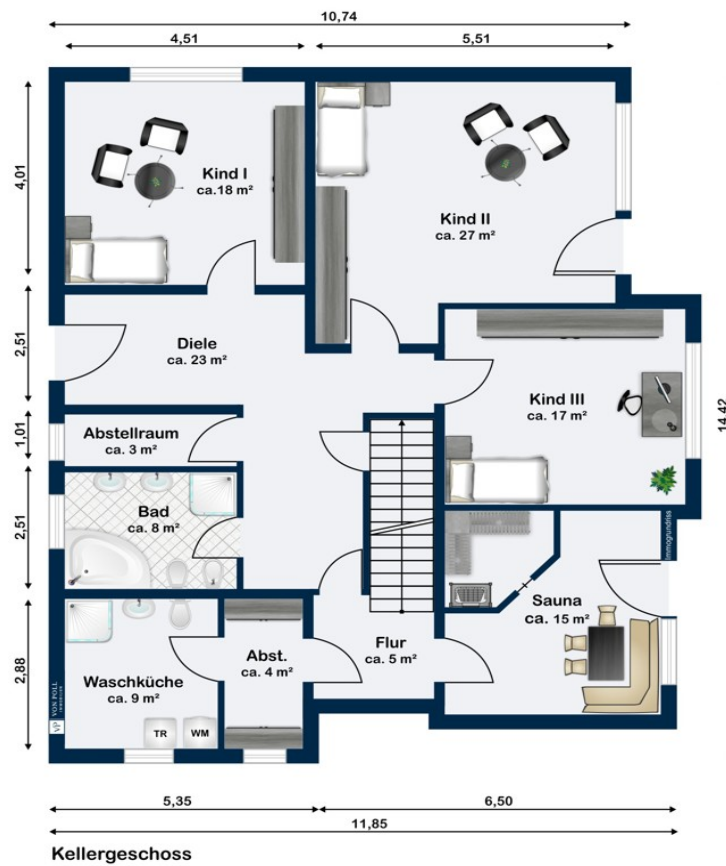
???????? ??????????: 22325004 - 53567 Asbach / Schöneberg – Schöneberg

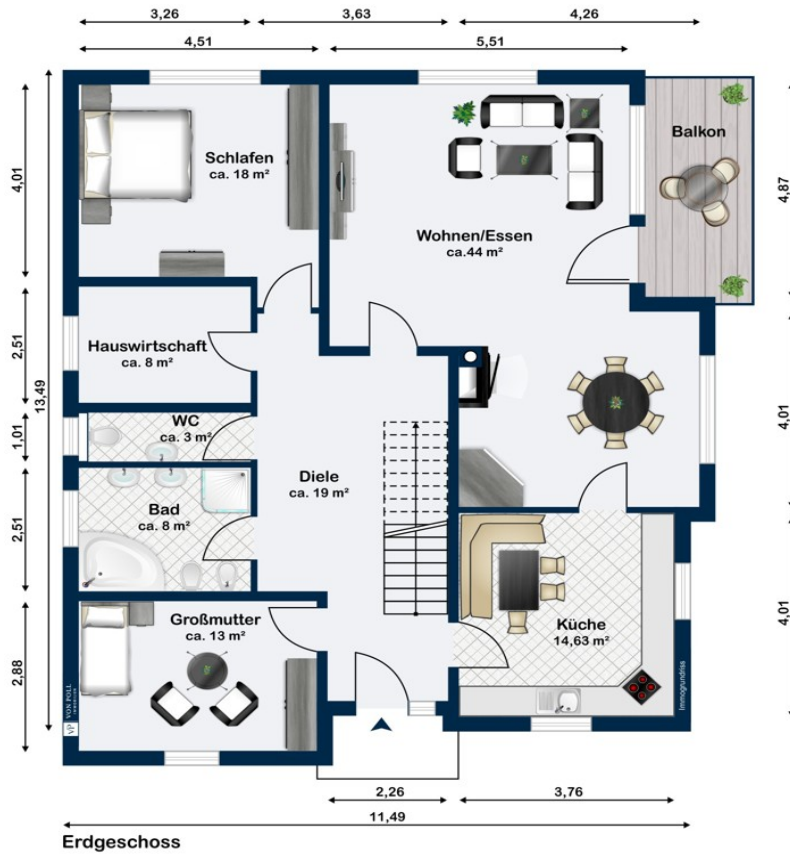
?? ?????????

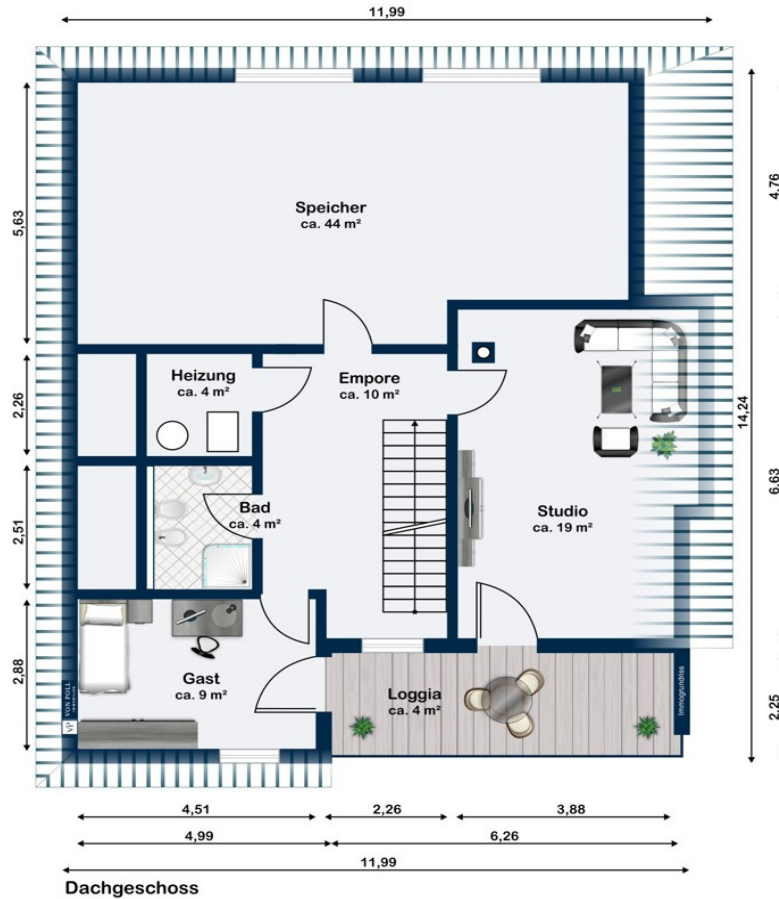


???????? ??????????: 22325004 - 53567 Asbach / Schöneberg – Schöneberg

???????







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

???????? ??????????: 22325004 - 53567 Asbach / Schöneberg – Schöneberg

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

Wir freuen uns sehr, Ihnen dieses einzigartige, 1999 erbaute Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung vorstellen zu dürfen. Dieses besondere Haus liegt in einem ruhigen Ortsteil der Verbandsgemeinde Asbach, welche sich selbst als familiär, lebenswert und lebensfroh bezeichnet. Genau diese Eigenschaften spiegelt auch diese Immobilie mit einem mehr als großzügigen Platzangebot, sowohl im Inneren Ihres neuen Zuhauses als auch im angrenzenden, sehr gepflegten Garten wider. Bei der Ausstattung und der Auswahl der Baustoffe diese Immobilie wurde besonders Wert auf hochwertige Materialien gelegt. Dies wird bereits beim Betreten des Grundstücks sichtbar, nichts wurde dem Zufall überlassen. Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause. Dieses wunderschöne Haus bietet seinen zukünftigen Bewohnern von allem reichlich und viel: - Ein sehr großzügiges Grundstück. -Eine unverbaubare Weitsicht. -Viele Garagen. -Viel Platz im Haus. -Eine großzügig bemessene Einliegerwohnung. -Komfortables Wohnen! An den gepflasterten Hof schließen drei Garagen an, die wie das Wohnhaus in massiver Bauweise errichtet wurden. Die Zufahrt zum Grundstück ebenso wie die Garagen sind jeweils mit elektrischen Toren versehen. Bereits beim Betreten des Hauses in dem geräumigen Eingangsbereich merken Sie schnell, dass es sich hier um eine besondere Immobilie handelt. Hier haben Sie viel Licht, Luft und Platz haben, um Ihre Ideen von einem Familienhaus zu verwirklichen. Im Erdgeschoß gehen vom Flur die Küche, Wohn- und Schlafräume, ein Dusch-Bad und ein separates Gäste-WC ab. Eine Treppe führt Sie auf die Galerie in das Obergeschoss, in welchem sich ein circa 44m<sup>2</sup> großes Studio befindet. Des Weiteren sind auf dieser Etage ein Duschbad und zwei weitere Zimmer mit Zugang zu einer Loggia. Das Untergeschoß wird über einen separaten, barrierefreien Eingang erreicht. Dort liegt die circa 95 m<sup>2</sup> große, lichtdurchflutete Wohnung im Souterrain. Mit Küche, Badezimmer mit Wanne und Dusche, Gäste-WC sowie Schlaf- und Wohnzimmer findet sich hier ebenfalls ein großzügiges Platzangebot, um alle Wohnräume zu verwirklichen. Ein besonderes Highlight bietet die eigene Sauna mit einem nicht einsehbaren Außenbereich, an den der Garten anschließt. Auf den verbleibenden ca. 750 m<sup>2</sup> Grundstück mit unverbaubarer Fernsicht bietet sich genügend Platz für die ganze Familie. Diese Immobilie bietet sich hervorragend als Mehrgenerationenhaus an, oder um zukünftig Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen. Zögern Sie nicht und vereinbaren noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin. VON POLL IMMOBILIEN Shop Linz am Rhein



???????? ??????????: 22325004 - 53567 Asbach / Schöneberg – Schöneberg

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

- 8 Zimmer
- 3 Badezimmer
- 2 Gäste-WC
- Loggia
- Balkon
- Terrasse
- barrierefreier Zugang zur Einliegerwohnung
- Garage für drei PKW
- Zufahrt mit elektrischem Tor
- Sauna
- großer Garten
- 2 Gewächshäuser
- Zisterne

???????? ??????????: 22325004 - 53567 Asbach / Schöneberg – Schöneberg

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

Die Gemeinde Asbach ist hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden und ermöglicht direkte Verbindungen zu den umliegenden Städten und Orten wie Bonn, Hennef, Siegburg, Bad Honnef, Eitorf, Altenkirchen, Linz und Neuwied. Die Autobahn A3 ist in nur 10 Minuten mit dem Auto zu erreichen, wodurch alle großen Städte in kurzer Zeit erreichbar sind. Mit einer Vielzahl an Fachgeschäften, einem Bau- und Hobbymarkt sowie mehreren Discountern bietet Asbach nahezu alles, was Käufer wünschen. Ein reges Vereinsleben im musikalischen, sportlichen, kirchlichen und karitativen Bereich trägt zur Lebendigkeit der Gemeinde bei. Das medizinische Angebot ist umfassend und reicht von allgemeinmedizinischen und kinderärztlichen Praxen bis hin zur DRK Kamillusklinik. Alles in allem ist Asbach ein großartiger Ort zum Leben, insbesondere für Familien mit Kindern.

??????? ???????: 22325004 - 53567 Asbach / Schöneberg – Schöneberg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.10.2031. Endenergieverbrauch beträgt 101.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. 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.

???????? ??????????: 22325004 - 53567 Asbach / Schöneberg – Schöneberg

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

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

Claudia Fischer-Eick

---

Marktplatz 27 ?????? ?????? ??????  
E-Mail: [linz@von-poll.com](mailto:linz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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