

Asbach

Freistehendes, fröhliches Einfamilienhaus – energetisch am Puls der Zeit

VP azonosító: 22325009

VERKAUFT



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 619.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 161 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 820 m²

VP azonosító: 22325009 - 53567 Asbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 22325009 - 53567 Asbach

Áttekintés

VP azonosító	22325009
Hasznos lakótér	ca. 161 m ²
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	8
Hálósobák	4
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	2012
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	3 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	619.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision betr?gt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 83 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 22325009 - 53567 Asbach

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Hőszivattyú	Teljes energiaigény	16.00 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	02.04.2023		

VP azonosító: 22325009 - 53567 Asbach

Az ingatlan



VP azonosító: 22325009 - 53567 Asbach

Az ingatlan



www.von-poll.com



www.von-poll.com

VP azonosító: 22325009 - 53567 Asbach

Az ingatlan



VP azonosító: 22325009 - 53567 Asbach

Az ingatlan



VP azonosító: 22325009 - 53567 Asbach

Az ingatlan



VP azonosító: 22325009 - 53567 Asbach

Az ingatlan



VP azonosító: 22325009 - 53567 Asbach

Az ingatlan



VP azonosító: 22325009 - 53567 Asbach

Az ingatlan



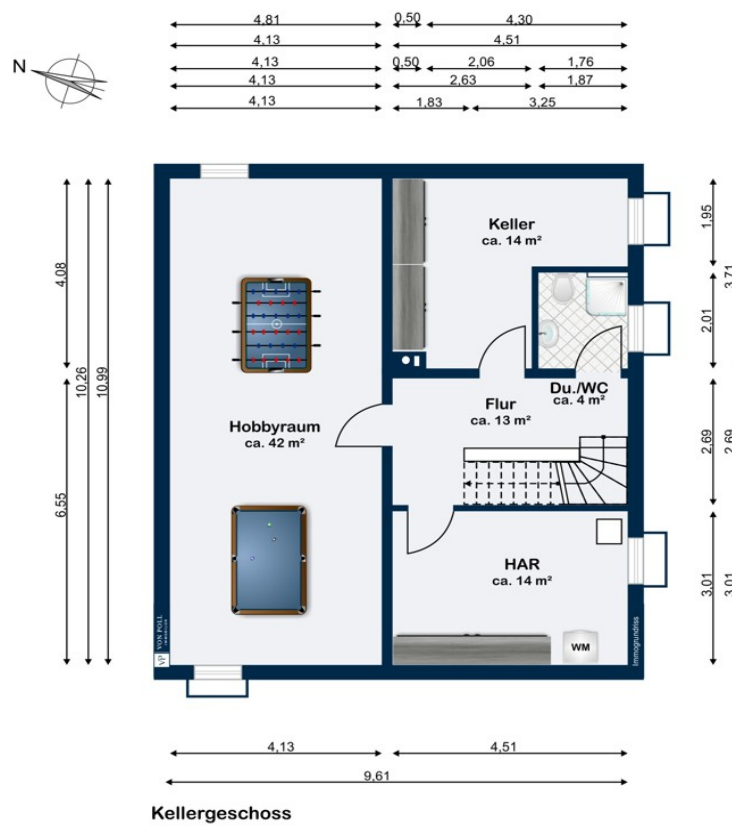
VP azonosító: 22325009 - 53567 Asbach

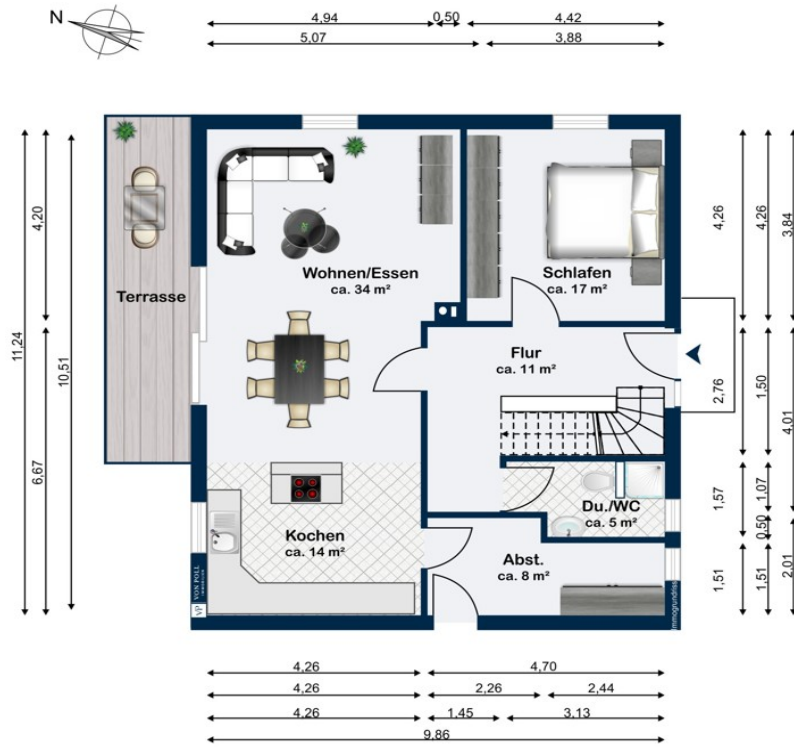
Az ingatlan



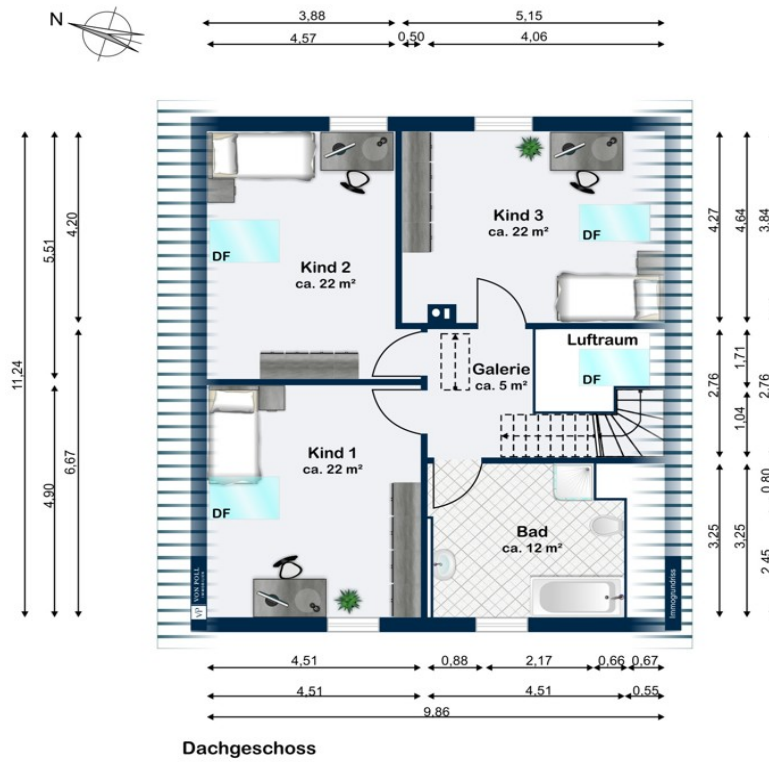
VP azonosító: 22325009 - 53567 Asbach

Alaprajzok





Erdgeschoss



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 22325009 - 53567 Asbach

Az els? benyomás

Freistehendes, fröhliches Einfamilienhaus – energetisch am Puls der Zeit VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen ein nahezu neuwertiges, freistehendes Einfamilienhaus auf einem wunderschönen ca. 820m² großen Grundstück mit unbegrenztem Ausblick. Auf ca. 161m² Wohnfläche über zwei Etagen und weiteren ca. 83m² Nutzfläche im Keller haben Sie und Ihre Lieben zukünftig Platz satt, um all Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Über ein paar Stufen oder den barrierefreien Zugang erreichen Sie den Eingang. In allen Ebenen Ihres neuen Zuhauses aus dem Baujahr 2012 wurde viel Wert auf eine praktische Grundrissgestaltung gelegt. Im Erdgeschoss befinden sich über die gesamte Hausbreite ein helles, freundliches Wohn-Eßzimmer nebst einer hochwertigen, offenen Küche. Durch die große Schiebetür verbinden Sie die große, überdachte Terrasse - den Sommergarten - mit dem Wohnraum. Sie haben hier einen gemütlichen, windgeschützten Sitzplatz und brauchen sich nie mehr Gedanken zu machen, ob das Wetter zu Ihren Plänen passt. Vermutlich werden die Gartenparties ab sofort bei Ihnen stattfinden: Entspannen in Ihrem eigenen Pool, kulinarisch verwöhnt aus der Outdoor-Küche oder einfach gemütlich an der Bar – hier findet jeder schnell seinen Wohlfühl-Lieblingsplatz. Im Obergeschoss befinden sich drei großzügige Zimmer, die sich derzeit als Schlafzimmer präsentieren sowie ein Bad mit Dusche und Badewanne. Insgesamt gibt es im Haus fünf Zimmer und drei Badezimmer. Die Möglichkeiten sind unendlich: Gäste-, Kinder-, Ankleidezimmer, Atelier oder Büro...egal wieviel Platz Sie brauchen, er ist schon da! Ein weiteres Highlight in diesem massiv gebauten Haus befindet sich im Untergeschoss: Ein voll-ausgestatteter Hobbyraum mit einem Billard- und einem Airhockeytisch sowie einem Beamer der seine Bilder auf eine kinoartige Leinwand projiziert. Für ein nahezu perfektes Kinoerlebnis sorgt die Dolby Surround Anlage. (Das Inventar kann auf Wunsch gegen Gebot übernommen werden.) Und damit nicht genug: Beheizt wird Ihr zukünftiges Zuhause über eine Fußbodenheizung mit einer modernen, energiesparenden Luft-Wasser-Wärmepumpe. Für frische Luft sorgt eine Vaillant recoVAIR-Lüftungsanlage. Netzwerkkabel liegen bereits im ganzen Haus – die Suche nach Internet ist kein Thema. Vorbereitung für Ihr Smart(es)home sind bereits teilweise umgesetzt. Ihr Pool wird ebenfalls mit einer Wärmepumpe beheizt und ist so praktisch ganzjährig nutzbar. Haben Sie Fragen, oder dürfen wie Ihnen diese tolle Haus persönlich vorstellen? Dann freuen wir uns über Ihren Anruf. Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team Linz am Rhein

VP azonosító: 22325009 - 53567 Asbach

Részletes felszereltség

- 8 Zimmer
- 3 Badezimmer
- Sommergarten
- Terrasse
- barrierefreier Zugang zum Hauseingang
- Garage
- großer Garten
- 1 Gewächshaus
- Privater, überdachter Pool
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Lüftungsanlage
- Anlagen für Smart Home
- Alarmanlage

VP azonosító: 22325009 - 53567 Asbach

Minden a helyszínr?!

Über den öffentlichen Personennahverkehr ist die Gemeinde Asbach mit allen nahegelegenen Orten und Städten (Bonn, Hennef, Siegburg, Bad Honnef, Eitorf, Altenkirchen, Linz, Neuwied) direkt verbunden und gut zu erreichen. Bis zur Autobahn A3 Anschlussstelle Bad Honnef/Linz oder Neustadt/Wied benötigen Sie ungefähr 15 Minuten. Asbach erfüllt mit zahlreichen Fachgeschäften, Bau- und Hobbymarkt sowie mehreren Discountern nahezu alle Käuferwünsche. Zahlreiche aktive Vereine im musikalischen, sportlichen, kirchlichen und karitativen Bereich bereichern die Gemeinde. Das medizinische Angebot reicht von Praxen der Allgemeinmedizin, der Kinderheilkunde bis hin zur DRK Kamilluslinik.

VP azonosító: 22325009 - 53567 Asbach

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.4.2023. Endenergiebedarf beträgt 16.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. **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.

VP azonosító: 22325009 - 53567 Asbach

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Claudia Fischer-Eick

Poststraße 23 Bad Neuenahr
E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com