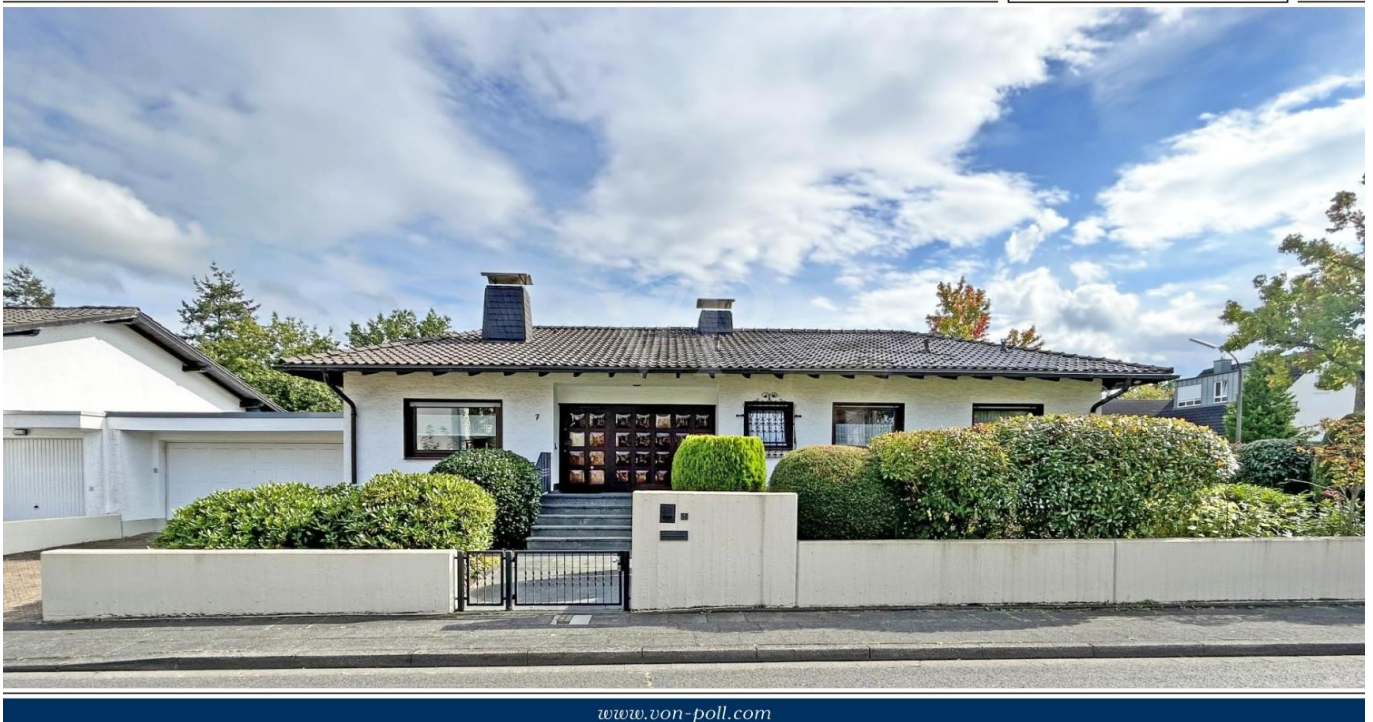


Bonn / Niederholtorf

# Großer Bungalow mit viel Platz für die Familie! Weitere ca. 100 m<sup>2</sup> wohnlich ausgebaute Fläche im UG

*CODICE OGGETTO: LJ802*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 165 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 821 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: LJ802 - 53229 Bonn / Niederholtorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: LJ802 - 53229 Bonn / Niederholtorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	LJ802	Prezzo d'acquisto	995.000 EUR
Superficie netta	ca. 165 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	7	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bagni	3	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1979	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	2 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: LJ802 - 53229 Bonn / Niederholtorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	197.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.09.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1982



CODICE OGGETTO: LJ802 - 53229 Bonn / Niederholtorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: LJ802 - 53229 Bonn / Niederholtorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: LJ802 - 53229 Bonn / Niederholtorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: LJ802 - 53229 Bonn / Niederholtorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: LJ802 - 53229 Bonn / Niederholtorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: LJ802 - 53229 Bonn / Niederholtorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: LJ802 - 53229 Bonn / Niederholtorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: LJ802 - 53229 Bonn / Niederholtorf

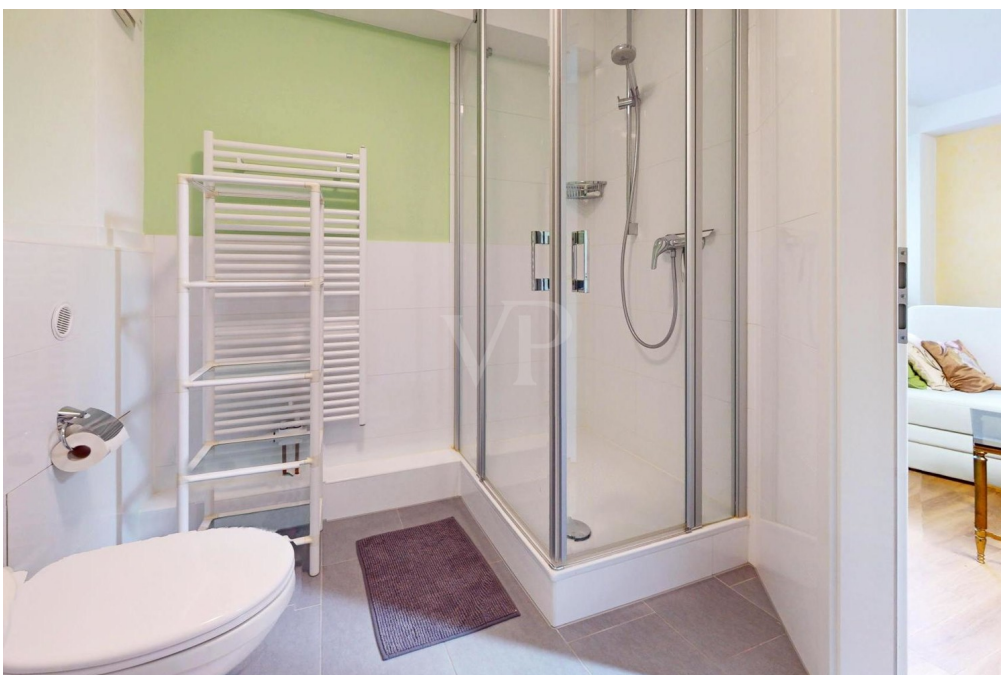
## La proprietà





CODICE OGGETTO: LJ802 - 53229 Bonn / Niederholtorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: LJ802 - 53229 Bonn / Niederholtorf

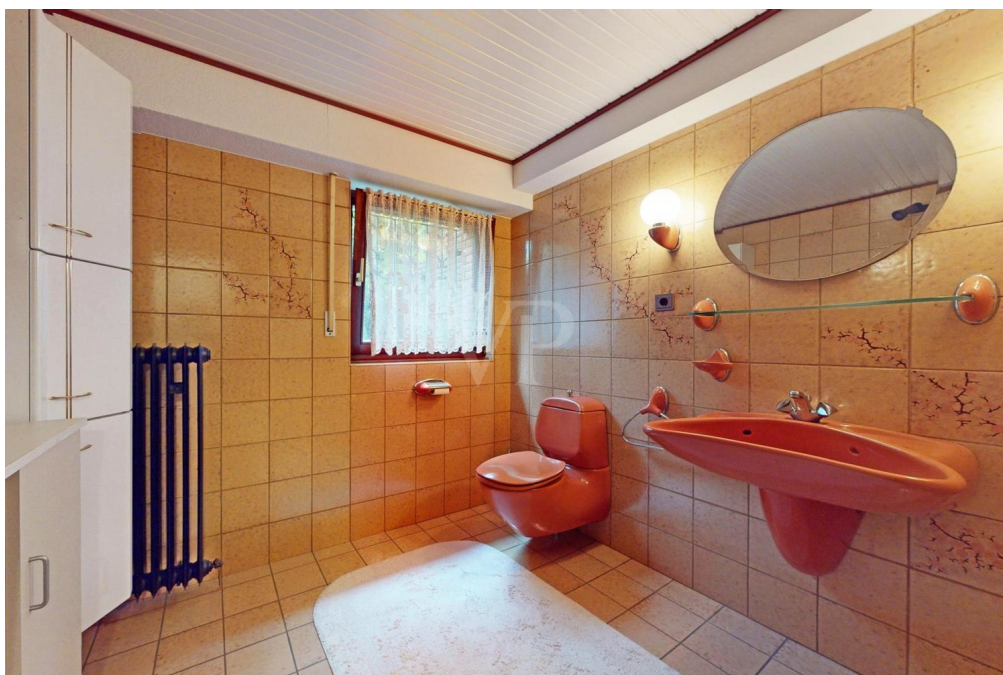
## La proprietà





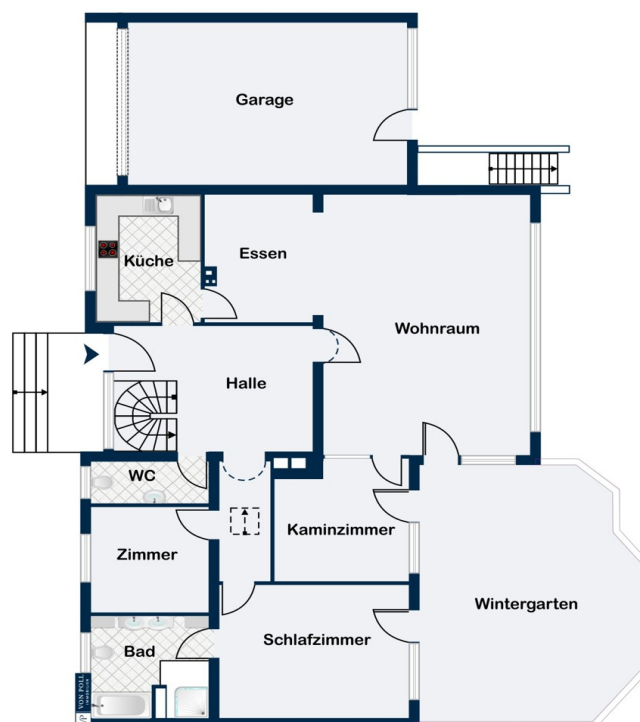
CODICE OGGETTO: LJ802 - 53229 Bonn / Niederholtorf

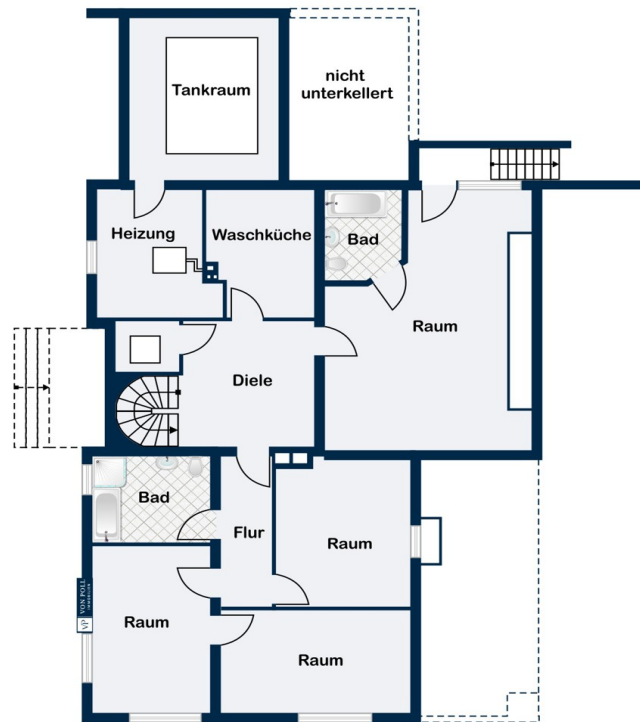
## La proprietà



CODICE OGGETTO: LJ802 - 53229 Bonn / Niederholtorf

# Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: LJ802 - 53229 Bonn / Niederholtorf**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein großzügiger Bungalow aus dem Jahr 1979 auf einem ca. 821 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Wohnfläche beträgt ca. 165 m<sup>2</sup> zuzüglich mehr als ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche und verteilt sich auf insgesamt sieben Räume, davon zwei Schlafzimmer, ein sehr großes Wohnzimmer im Erdgeschoss und drei weitere Räume im wohnlich ausgebauten Untergeschoss. Ein optimal durchdachtes Raumkonzept bietet ausreichend Platz und Komfort. Das Erdgeschoss beeindruckt durch einen großzügigen Eingangsbereich, von dem aus die Küche, das große Wohnzimmer sowie die beiden Schlafzimmer zu erreichen sind. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer lädt zum Verweilen ein und bietet einen direkten Zugang zum ca. 44 m<sup>2</sup> großen Wintergarten mit Blick in den Garten. Dieser ermöglicht auch bei schlechtem Wetter größere Feiern. Im Wohnzimmer sorgt eine kleine gemütliche Kaminecke für zusätzliche Wohlfühlatmosphäre. Außerdem verfügt das Erdgeschoss über ein Bad en Suite sowie ein separates Gäste-WC. Das Untergeschoss ist wirklich gastfreundlich und vielseitig! Mit den vielen gemütlich eingerichteten Räumen und dem separaten Eingang kann man diesen Bereich ganz nach seinen Bedürfnissen gestalten. Die drei flexiblen Räume eignen sich hervorragend als Gästezimmer, Hobbyraum oder Büro - die Möglichkeiten sind wirklich vielfältig! Das moderne Bad von 2017 ist eine große Bereicherung. Darüber hinaus sind das zusätzliche Bad, der Hauswirtschaftsraum und der Technikraum sehr praktisch und tragen zur Funktionalität des Untergeschosses bei. Dieser Bereich ist eine wertvolle Ergänzung zum Erdgeschoss! Der Außenbereich wurde mit viel Liebe und Hingabe gestaltet: Ein wunderschön angelegter Garten bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten und Erholung. Eine großzügige Doppelgarage mit viel Licht ist ebenfalls vorhanden und eignet sich nicht nur zum Parken, sondern auch hervorragend für Hobbys. Der Bungalow befindet sich in einer beliebten und gut angebundenen Wohngegend. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel, sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus städtischer Anbindung und einem ruhigen Wohnumfeld. Diese Immobilie besticht durch ihre großzügige Wohnfläche, eine ansprechende Aufteilung und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Der gepflegte Garten, der große Wintergarten und die gut ausgestatteten Wohnräume im Untergeschoss machen dieses Einfamilienhaus besonders attraktiv. Eine Besichtigung lohnt sich, um sich von den vielfältigen Vorzügen dieser Immobilie persönlich zu überzeugen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**CODICE OGGETTO: LJ802 - 53229 Bonn / Niederholtorf**

## Tutto sulla posizione

Beuel ist einer der vier Stadtbezirke der Bundesstadt Bonn und umfasst alle rechtsrheinischen Stadtteile Bonns. Er grenzt im Norden an die Siegmündung, Niederkassel und Troisdorf, im Osten an Sankt Augustin und im Süden an Königswinter. Im Süden des Kreises liegt der Höhenzug Ennert, der nördlichste Ausläufer des Siebengebirges. Holtorf ist ein Ortsteil der Bundesstadt Bonn im Stadtbezirk Beuel. Er besteht aus den Dörfern Oberholtorf, Niederholtorf und Ungarten. Holtorf liegt in Hanglage an der Ostseite des Naturschutzgebietes Ennert und wird daher als Wohngebiet mit einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern genutzt. Die umliegenden Wälder eignen sich zum Wandern und Radfahren. Bonn ist von Holtorf aus entweder über Beuel und die Bundesstraße 56 oder über die Bundesautobahn 562 zu erreichen. Beuel ist über den Bahnhof Bonn-Beuel an die rechte Rheinstrecke angeschlossen. Die Anbindung an die Bonner Innenstadt erfolgt über die Kennedybrücke mit der Straßenbahnlinie 62 (Siebengebirgsbahn) und der Stadtbahnlinie 66/67 (Siegburger Bahn), letztere verbindet Beuel zusätzlich mit dem Bahnhof Siegburg/Bonn. Verschiedene Buslinien erschließen das Wohngebiet, die Beueler Industriegebiete werden durch die Beueler Industriebahn erschlossen. Der Autobahnanschluss an die A59 ist ebenfalls in Bonn-Beuel gewährleistet.

**CODICE OGGETTO: LJ802 - 53229 Bonn / Niederholtorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 197.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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. 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.

**CODICE OGGETTO: LJ802 - 53229 Bonn / Niederholtorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Elmar Wicharz

---

Römerplatz 8 Bad Godesberg  
E-Mail: [bad.godesberg@von-poll.com](mailto:bad.godesberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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