Bonn / Brüser Berg

Ein Zuhause mit außergewöhnlich viel Raum – Villa in begehrter Waldrandlage

Objektnummer: 26024017



KAUFPREIS: 1.090.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 278 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1594 m²

Objektnummer: 26024017 - 53125 Bonn / Brüser Berg

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

Objektnummer: 26024017 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Auf einen Blick

Objektnummer	26024017
Wohnfläche	ca. 278 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.090.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26024017 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	29.08.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	232 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26024017 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Die Immobilie

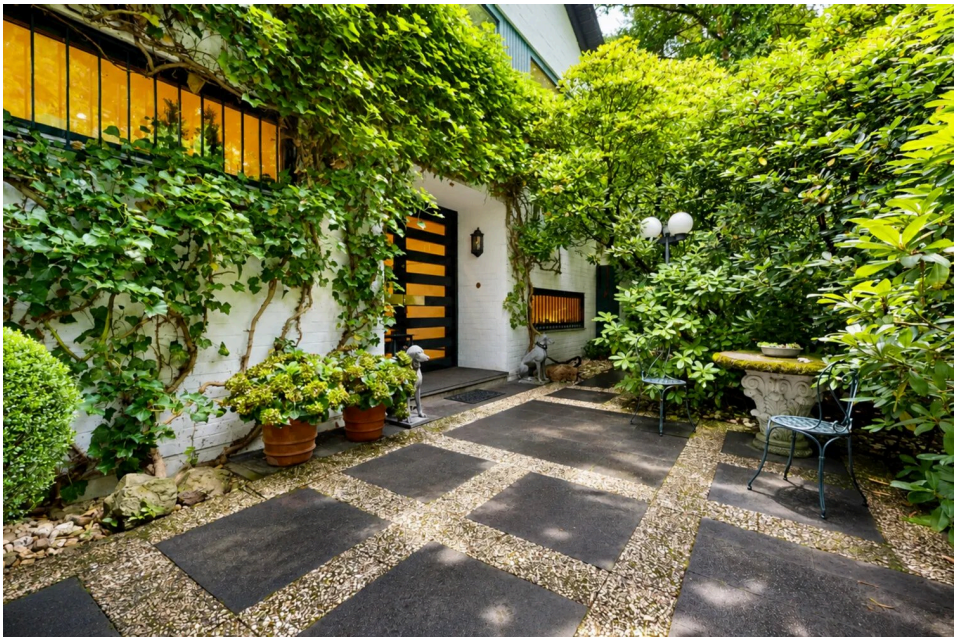




Objektnummer: 26024017 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26024017 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26024017 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26024017 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26024017 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26024017 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26024017 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26024017 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26024017 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26024017 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26024017 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 26024017 - 53125 Bonn / Brüser Berg

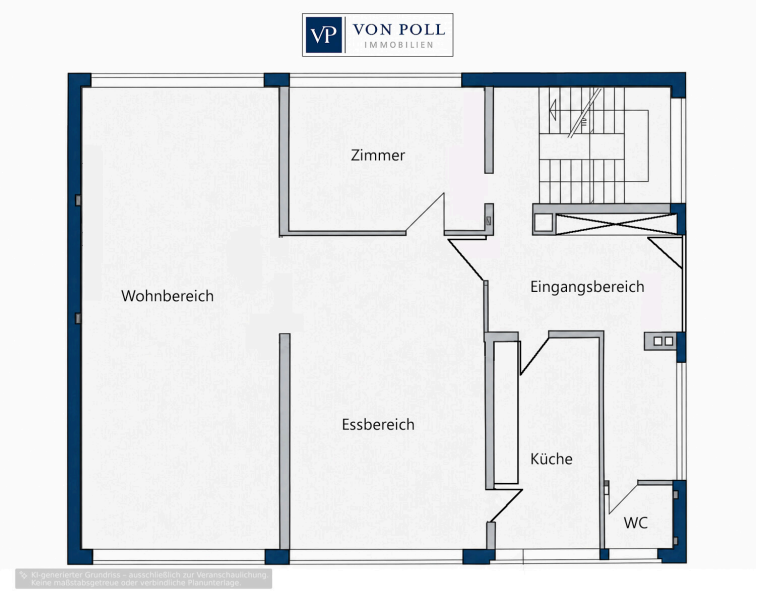
Die Immobilie

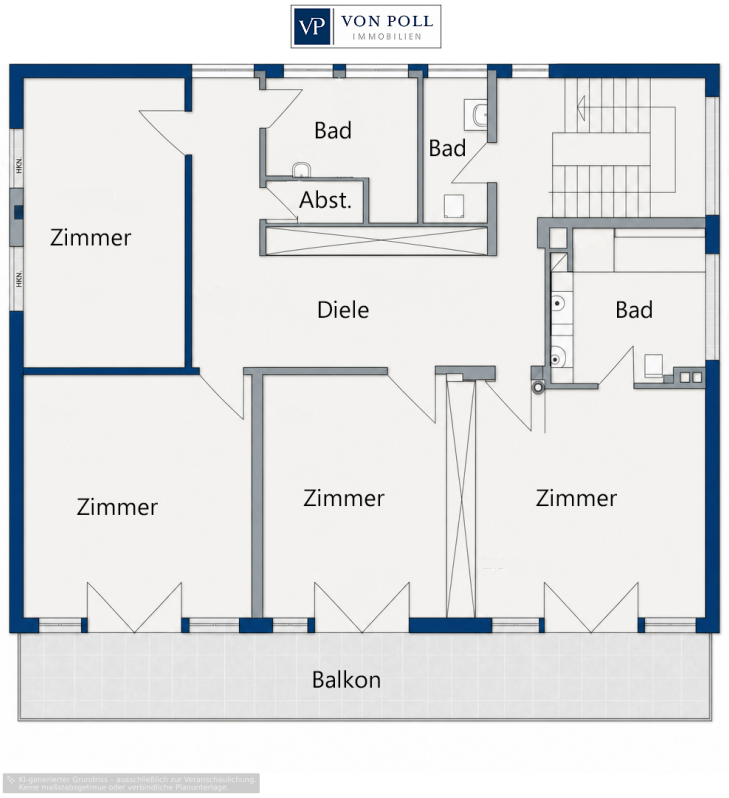


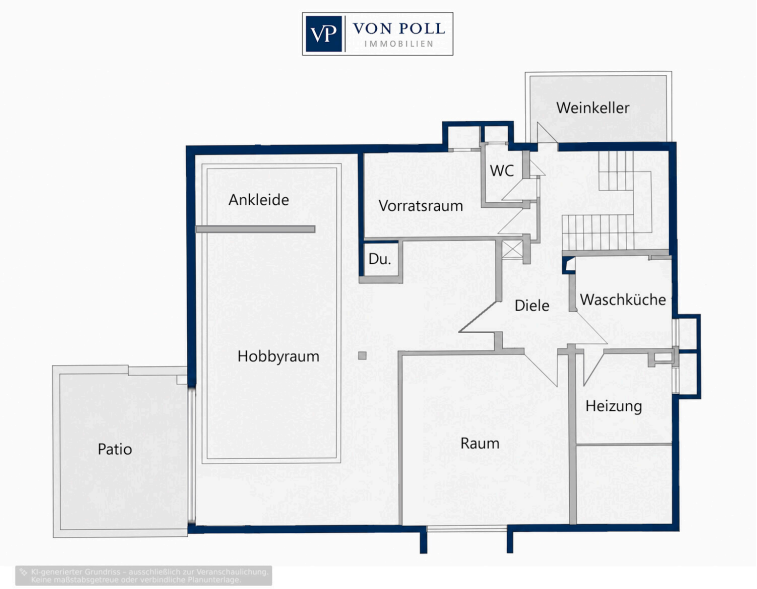


Objektnummer: 26024017 - 53125 Bonn / Brüser Berg

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: 26024017 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Villa bietet mit ca. 278 m² Wohnfläche ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot und eignet sich ideal für Menschen, die viel Platz, Privatsphäre und naturnahes Wohnen miteinander verbinden möchten. Die vorhandenen Terrassen- und Balkonflächen sind in der angegebenen Wohnfläche nicht berücksichtigt. Das ca. 1.594 m² große, parkähnliche Grundstück in ruhiger Waldrandlage sorgt für ein besonderes Wohnambiente mit viel Grün und Privatsphäre.

Bereits der repräsentative Eingangsbereich vermittelt die großzügigen Dimensionen des Hauses. Herzstück des Erdgeschosses ist der weitläufige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Große, teils bodentiefe Fensterflächen und Schiebetüren schaffen eine harmonische Verbindung zum vorderen sowie zum geschützten rückwärtigen Garten. Eine separate Küche, ein Gäste-WC sowie ein derzeit als Fernsehzimmer genutzter weiterer Raum ergänzen das Raumangebot auf dieser Ebene.

Im Obergeschoss befinden sich vier komfortabel geschnittene Schlafzimmer, von denen zwei direkten Zugang zum großzügigen Balkon bieten. Insgesamt verfügt die Villa über drei Tageslichtbäder und bietet damit auch für eine größere Familie ein komfortables Raumangebot.
Zusätzliche wohnlich genutzte Flächen im Souterrain bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Homeoffice, Fitness, Hobby, Gäste oder Freizeit. Eine Besonderheit ist das noch vorhandene ehemalige Schwimmbad. Der Schwimmbadbereich wird derzeit anderweitig wohnlich genutzt, könnte jedoch mit entsprechendem technischem und baulichem Aufwand grundsätzlich wieder reaktiviert werden.

Ein besonderes Highlight ist das weitläufige, vollständig eingefriedete Grundstück. Die parkähnlichen Grünflächen und die unmittelbare Waldrandlage bieten viel Privatsphäre sowie zahlreiche Möglichkeiten für Terrassen- und Sitzbereiche, individuelle Gartengestaltung oder Spielflächen – besonders attraktiv für Familien mit Kindern oder Haustieren.
Zur Immobilie gehört außerdem eine großzügige Doppelgarage mit direktem Zugang zum Grundstück. Spaziergänge und Radtouren können praktisch direkt vor der Haustür beginnen und unterstreichen den hohen Freizeit- und Erholungswert dieser besonderen Lage.

Die Villa aus dem Jahr 1968/69 wurde über die Jahrzehnte sorgfältig gepflegt und fortlaufend instand gehalten. Sie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand und bietet zugleich Potenzial, einzelne Bereiche nach persönlichen Vorstellungen weiterzuentwickeln. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Ölheizung.

Eine außergewöhnlich großzügige Immobilie für Menschen, die viel Platz, Privatsphäre und ein parkähnliches Grundstück in unmittelbarer Nähe zur Natur zu schätzen wissen. Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Villa im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins.

Objektnummer: 26024017 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Bonner Stadtbezirk Hardtberg in einer angenehm ruhigen und naturnahen Wohnlage. Hier verbinden sich viel Grün, ein hoher Freizeitwert und eine gute Infrastruktur mit der komfortablen Erreichbarkeit der Bonner Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und weitere Dienstleister sind gut erreichbar. Ein besonders vielfältiges Angebot bietet das nahegelegene Zentrum von Duisdorf rund um die Rochusstraße mit zahlreichen Geschäften, Supermärkten, Drogerien und gastronomischen Angeboten. Auch für Familien ist die Lage attraktiv: Im Stadtbezirk Hardtberg befinden sich verschiedene Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen. Kurze Wege und eine gut ausgebaute Infrastruktur sorgen für einen komfortablen Alltag.

Die zahlreichen Grün- und Naherholungsflächen in der Umgebung bieten ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Fahrradtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen. Gerade die Verbindung aus naturnahem Wohnen und der Nähe zur Stadt macht diese Lage besonders reizvoll.

Die Bonner Innenstadt ist sowohl mit dem Pkw als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Über die A565 besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Bonn sowie zum regionalen Autobahnnetz.

Auch Köln und der Großraum Köln/Bonn sind gut erreichbar. Über die Autobahnanbindungen besteht zudem Anschluss an die A3 in Richtung Köln und Frankfurt. Für Bahnreisende und Berufspendler ist der ICE-Bahnhof Siegburg/Bonn von besonderem Vorteil. Von hier bestehen schnelle Fernverkehrsverbindungen unter anderem in Richtung Köln und Frankfurt am Main.

Verschiedene Busverbindungen sowie der Bahnhof Bonn-Duisdorf mit Anschluss an die Voreifelbahn ergänzen die gute Verkehrsanbindung und ermöglichen eine komfortable Verbindung in Richtung Bonner Innenstadt und in die umliegende Region.

Eine attraktive Wohnlage für Menschen, die Ruhe, Natur und Privatsphäre genießen möchten und gleichzeitig Wert auf eine gute Erreichbarkeit von Bonn, Köln und dem überregionalen Verkehrsnetz legen.

Objektnummer: 26024017 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Sonstige Angaben

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: 26024017 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn
Tel.: +49 228 - 62 04 08 54
E-Mail: bonn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com