Bonn / Geislar

Charmantes Fachwerkhaus mit Anbau- mit viel Liebe zu neuem Leben erweckt

Objektnummer: 26024021



KAUFPREIS: 630.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 300 m²

Objektnummer: 26024021 - 53225 Bonn / Geislar

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

Objektnummer: 26024021 - 53225 Bonn / Geislar

Auf einen Blick

Objektnummer	26024021
Wohnfläche	ca. 138 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1900
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	630.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Nutzfläche	ca. 33 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26024021 - 53225 Bonn / Geislar

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	21.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	197.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26024021 - 53225 Bonn / Geislar

Die Immobilie





Objektnummer: 26024021 - 53225 Bonn / Geislar

Die Immobilie





Objektnummer: 26024021 - 53225 Bonn / Geislar

Die Immobilie





Objektnummer: 26024021 - 53225 Bonn / Geislar

Die Immobilie





Objektnummer: 26024021 - 53225 Bonn / Geislar

Die Immobilie





Objektnummer: 26024021 - 53225 Bonn / Geislar

Die Immobilie





Objektnummer: 26024021 - 53225 Bonn / Geislar

Die Immobilie





Objektnummer: 26024021 - 53225 Bonn / Geislar

Die Immobilie



Objektnummer: 26024021 - 53225 Bonn / Geislar

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: 26024021 - 53225 Bonn / Geislar

Ein erster Eindruck

Diese charmante Immobilie in Bonn-Geislar vereint historischen Fachwerkcharme mit modernem Wohnkomfort und überzeugt durch ihre individuelle Architektur, eine außergewöhnliche Raumaufteilung und ein vielseitiges Wohnkonzept.

Das Gebäude besteht aus zwei Gebäudeteilen: dem ursprünglichen Fachwerkhaus aus der Zeit um 1900 sowie einem Anbau aus dem Jahr 1954. Im Jahr 2021 wurde das Haus mit viel Liebe zum Detail renoviert und modernisiert. Dabei entstand ein Zuhause, das den besonderen Charme vergangener Zeiten mit den Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen verbindet.

Die versetzt angeordneten Wohnebenen im Split-Level-Stil verleihen dem Haus seinen ganz eigenen Charakter und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen offenen Wohnbereichen und privaten Rückzugsmöglichkeiten.

Bereits beim Betreten des Hauses wird die besondere Raumgestaltung deutlich. Der Wohnbereich in Verbindung mit der modernen Küche bildet den einladenden Mittelpunkt des Familienlebens und bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden. Über wenige Stufen gelangt man in die Küche, die sich durch ihre offene Gestaltung und den direkten Zugang zum Garten auszeichnet. Hier gehen Wohnen und Leben im Freien auf angenehme Weise ineinander über. Ein geräumiges Badezimmer ergänzt diese Ebene und bietet zusätzlichen Komfort.

Auch die obere Etage überzeugt durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem Schlafzimmer und einem separaten Gäste-WC steht ein Bürobereich zur Verfügung, der ideale Voraussetzungen für das Arbeiten von zu Hause bietet.

Eine weitere Besonderheit bildet der zusätzliche Wohnbereich, der über wenige Stufen erreichbar ist und unmittelbar in ein weiteres Schlafzimmer führt. Diese Raumkombination eröffnet interessante Möglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen. Ob als privater Rückzugsort für ein älteres Kind, als gemütlicher Gästebereich oder als individuell gestalteter Wohn- und Arbeitsbereich – hier lassen sich persönliche Wohnvorstellungen flexibel verwirklichen.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Kellergeschoss mit einem separaten Kellerraum und einer Waschküche. Diese bieten praktische Nutzflächen sowie zusätzliche Möglichkeiten zur Aufbewahrung und Organisation des Alltags.

Auch der Außenbereich weiß zu begeistern: Das ca. 300 m² große Grundstück bietet einen kleinen, charmanten Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Ob bei einer gemütlichen Tasse Kaffee am Morgen, einem entspannten Nachmittag im Grünen

oder geselligen Stunden mit Familie und Freunden – hier lässt sich eine kleine Auszeit vom Alltag genießen.

Für zusätzlichen Komfort sorgen zwei Stellplätze direkt vor dem Haus, die bequemes Parken unmittelbar vor der eigenen Haustür ermöglichen.

Ein Haus mit Geschichte, Charakter und viel Persönlichkeit: Die gelungene Verbindung aus historischem Fachwerk, dem Anbau aus den 1950er-Jahren und der liebevollen Modernisierung von 2021 macht diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause für Menschen, die das Individuelle schätzen und abseits gewöhnlicher Grundrisse wohnen möchten.

Objektnummer: 26024021 - 53225 Bonn / Geislar

Alles zum Standort

Bonn-Geislar vereint die Vorzüge eines ruhigen, gewachsenen Wohnumfelds mit der Nähe zur Bonner Innenstadt und einer gut ausgebauten Infrastruktur. Der rechtsrheinisch gelegene Stadtteil überzeugt durch seinen dörflich geprägten Charakter, gepflegte Wohngebiete und ein grünes Umfeld. Insbesondere Familien profitieren von der angenehmen Wohnatmosphäre und den kurzen Wegen zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Lage bietet eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit. Kindergärten, Schulen sowie verschiedene Freizeit- und Sportmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der katholische Kindergarten St. Joseph ist bereits in etwa zwei Gehminuten erreichbar, während die Adelheidisschule nur rund zwölf Gehminuten entfernt liegt. Nahegelegene Spielplätze und Grünflächen schaffen zusätzliche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel. Die Bushaltestellen Geislar Kloster und Geislar Mitte befinden sich jeweils nur etwa zwei Gehminuten entfernt und ermöglichen eine gute Verbindung in die umliegenden Stadtteile sowie in Richtung Bonner Innenstadt. Ergänzend stehen Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote und medizinische Einrichtungen im näheren Umfeld zur Verfügung.

Insgesamt bietet Bonn-Geislar eine attraktive Wohnlage für alle, die ein ruhiges, familienfreundliches Zuhause suchen, ohne auf die Vorzüge einer gut angebundenen Stadtlage verzichten zu müssen.

Objektnummer: 26024021 - 53225 Bonn / Geislar

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: 26024021 - 53225 Bonn / Geislar

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