

Bonn / Röttgen

# Einzigartiges Wohnen in atemberaubender Architektur

Objektnummer: 24024022



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

KAUFPREIS: 1.650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 326 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.100 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24024022 - 53125 Bonn / Röttgen

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

Objektnummer: 24024022 - 53125 Bonn / Röttgen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24024022	Kaufpreis	1.650.000 EUR
Wohnfläche	ca. 326 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	8	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	3		
Baujahr	1985		
Stellplatz	2 x Garage	Modernisierung / Sanierung	2021
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Nutzfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24024022 - 53125 Bonn / Röttgen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	108.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.11.2030	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 24024022 - 53125 Bonn / Röttgen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24024022 - 53125 Bonn / Röttgen

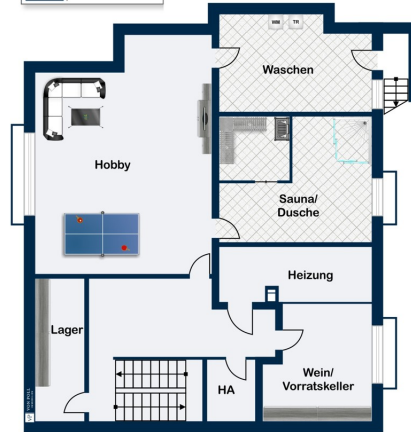
## Die Immobilie



Objektnummer: 24024022 - 53125 Bonn / Röttgen

## 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: 24024022 - 53125 Bonn / Röttgen

## Ein erster Eindruck

In ruhiger und idyllischer Wohnlage von Röttgen befindet sich diese sehr gepflegte Architekturvilla mit Einliegerwohnung aus dem Jahr 1985 mit einer Wohnfläche von ca. 326 m<sup>2</sup>. Das Haus besticht durch seine einzigartige Architektur und ist ideal für Individualisten. Mit insgesamt acht Zimmern, die variabel als Schlafzimmer, Büro, Wohnzimmer oder Bibliothek genutzt werden können, und drei modernen Bädern ist ausreichend Platz für die ganze Familie gegeben. Das lichtdurchflutete Haus verfügt über viele bodentiefe Fenster, die für eine helle und angenehme Atmosphäre sorgen. Von fast allen Schlaf- und Wohnräumen hat man einen Blick in den schönen Garten. Die hochwertige Ausstattung des Hauses zeichnet sich unter anderem durch eine Fußbodenheizung, hochwertige Bodenbeläge, moderne Bäder und zwei Küchen mit hochwertigen Elektrogeräten aus. Ob ein offenes Wohnküchenkonzept, das zum geselligen Beisammensein einlädt, oder eine gemütliche, geschlossene Küche, die zum kulinarischen Experimentieren einlädt - hier finden Sie beides vereint. Geeignet für die große Familie, Paare mit Platzbedarf oder auch Wohnen und Arbeiten, hier ist genug Platz für Ihr eigenes Wohnkonzept. Ein Teil der großzügigen Wohnfläche kann auch als Einliegerwohnung oder Gästebereich genutzt werden und erweitert so die Möglichkeiten, das Haus auch als Mehrgenerationenhaus zu nutzen. Das ca. 1.100 m<sup>2</sup> große, liebevoll angelegte Grundstück ist eingezäunt und bietet Kindern viel Platz zum Spielen. Eine großzügige, teilweise überdachte Terrasse sowie der große Balkon mit Blick auf den traumhaften Garten mit Teich laden zum Verweilen und Entspannen ein. Mit Liebe zum Detail eingerichtet, kann man sich hier nur wohlfühlen. Neben der großzügigen Wohnfläche verfügt dieses Haus über eine sehr großzügige Nutzfläche u.a. im Keller. Hier befinden sich neben diversen Kellerräumen auch die Waschküche sowie ein Saunabereich, der zum Entspannen einlädt. Diese Immobilie ist ideal für Menschen, die Wert auf individuelle Architektur, eine familiäre Atmosphäre und viel Privatsphäre legen. Eine große Doppelgarage rundet das Angebot ab. Die Lage in einem ruhigen Wohngebiet bietet den Bewohnern eine idyllische Umgebung zum Wohlfühlen. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten machen das Haus auch für Pendler sehr attraktiv. Nutzen Sie die Gelegenheit für Ihr neues Zuhause und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese einzigartige Architekturvilla mit modernem Komfort und lichtdurchfluteten Räumen. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Objektnummer: 24024022 - 53125 Bonn / Röttgen

## Alles zum Standort

Idyllische Lage am Ortsrand von Bonn-Röttgen. Röttgen ist ein Stadtteil der Bundesstadt Bonn im Stadtbezirk Bonn und liegt auf dem Höhenzug der Ville. Der südwestlichste Stadtteil des Bonner Stadtbezirks, am Rande des Kottenforstes gelegen, kann sich rühmen, der mit Abstand größte Bonner Stadtteil zu sein - zumindest flächenmäßig. Denn der weitaus größte Teil der Fläche (etwa zwei Drittel) wird vom Wald eingenommen. Dank seiner idyllischen Höhenlage wurde Röttgen schnell zu einem beliebten Wohngebiet der Bonner bzw. Neubonner. Der Kottenforst bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten vom Spaziergehen, Joggen, Mountainbiken bis hin zu einem großen und beliebten Kinderspielplatz auf der Waldau. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und Banken befinden sich im Zentrum von Röttgen. Ein Edeka-Markt ist nur wenige hundert Meter entfernt. Grundschule und Kindergarten befinden sich im Ort. Ein Gymnasium sowie weiterführende Schulen befinden sich in den Nachbarorten Ückesdorf, Brüser Berg, Hardtberg und Duisdorf. Die Anbindung an die Bonner Innenstadt erfolgt über die Buslinie 603, deren Haltestelle nur wenige hundert Meter vom Objekt entfernt ist. Mit dem Auto erreicht man in ca. 5 -6 Minuten die A 565 mit Anschluss an die A 555, A 59, A 3 und A 61 nach Frankfurt, Köln oder Koblenz. Die Fahrzeit zum Flughafen Köln-Bonn beträgt ca. 25 Minuten.

Objektnummer: 24024022 - 53125 Bonn / Röttgen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.11.2030. Endenergieverbrauch beträgt 108.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24024022 - 53125 Bonn / Röttgen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

---

Clemens-August-Straße 6 Bonn  
E-Mail: [bonn@von-poll.com](mailto:bonn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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