

Asbach

Freistehendes, fröhliches Einfamilienhaus – energetisch am Puls der Zeit

????????? ??????????: 22325009

VERKAUFT

www.von-poll.com???? ??????: 619.000 EUR • ??????????: ca. 161 m² • ??????: 8 • ?????? ????: 820 m²

???????? ??????????: 22325009 - 53567 Asbach

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 22325009 - 53567 Asbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	22325009	????? ???????	619.000 EUR
????????????	ca. 161 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	8	??????????	?????????
???????????????? ???	4	????????????????	
????????????	3	????????????????????????	ca. 83 m ²
????? ?????????????	2012	??????	
?????? ?????????????	3 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ???????	????????	?????????, WC ????????????, ????????, ??????, ??????

???????? ??????????: 22325009 - 53567 Asbach

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????? ?????????????? ????? / ??????	??????? ??????? ?????????????	16.00 kWh/m ² a
????????????? ???????????????? ????????? ???	02.04.2023		

???????? ??????????: 22325009 - 53567 Asbach

?? ?????????



???????? ??????????: 22325009 - 53567 Asbach

?? ?????????



www.von-poll.com



www.von-poll.com

???????? ??????????: 22325009 - 53567 Asbach

?? ?????????



???????? ??????????: 22325009 - 53567 Asbach

?? ?????????



???????? ??????????: 22325009 - 53567 Asbach

?? ?????????



???????? ??????????: 22325009 - 53567 Asbach

?? ?????????



???????? ??????????: 22325009 - 53567 Asbach

?? ?????????



???????? ??????????: 22325009 - 53567 Asbach

?? ?????????



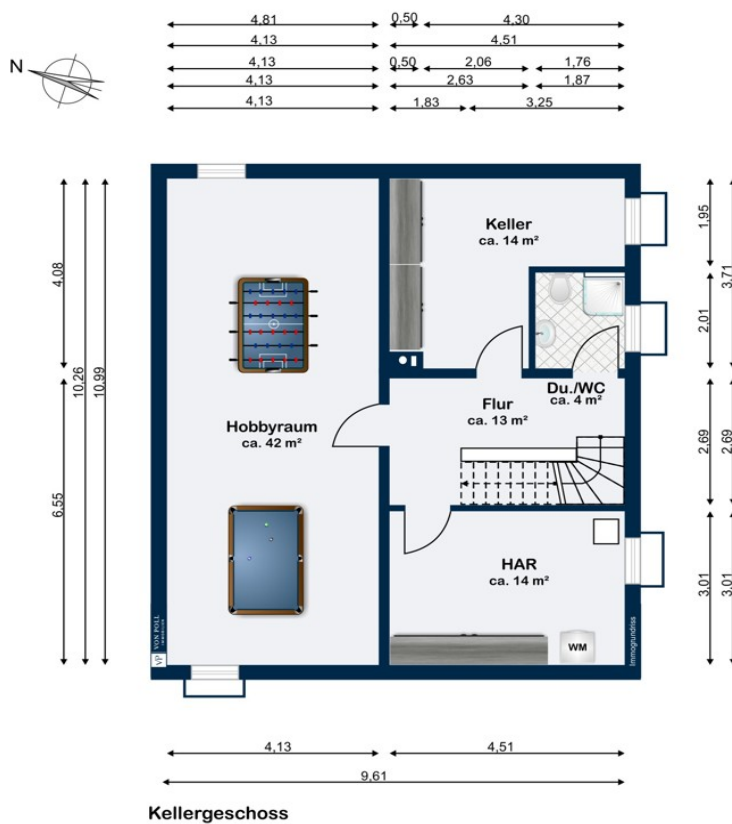
???????? ??????????: 22325009 - 53567 Asbach

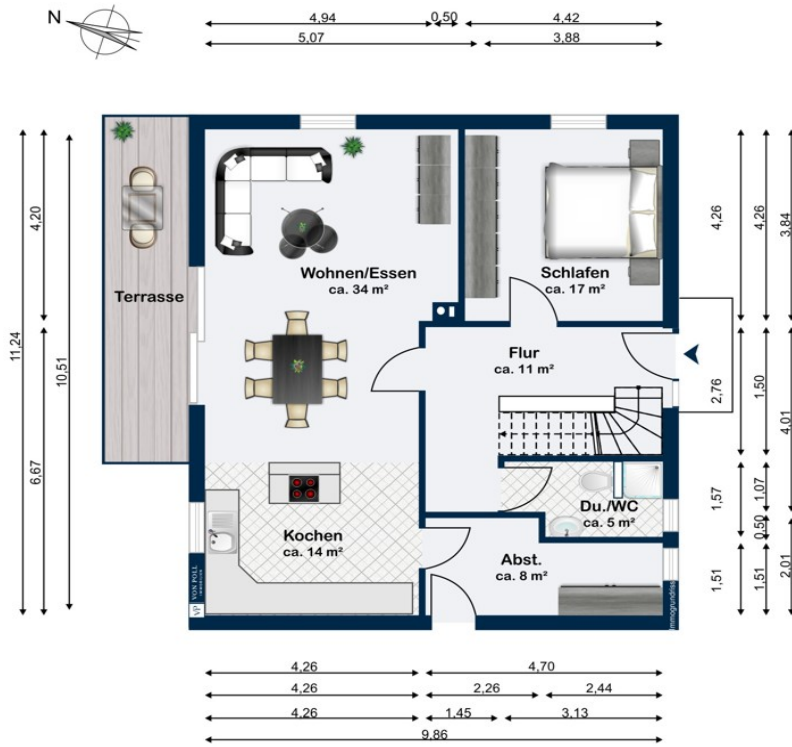
?? ?????????



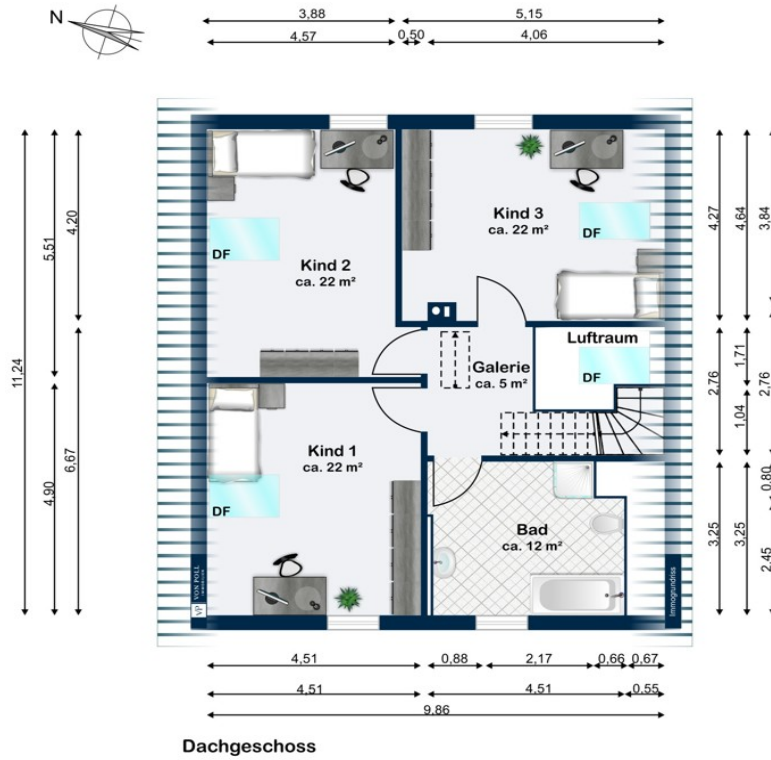
??????? ???????: 22325009 - 53567 Asbach

??????





Erdgeschoss



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

??????? ????????: 22325009 - 53567 Asbach

??? ?????? ??????????

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

???????? ??????????: 22325009 - 53567 Asbach

????????????????? ??? ??????????

- 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

??????? ?????????: 22325009 - 53567 Asbach

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ????????: 22325009 - 53567 Asbach

????? ??????????????

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 22325009 - 53567 Asbach

??

??? ???, ????????????????????? ?? ??? ???:

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