

Bodenbach

## \*Liebevoll saniertes, historisches Anwesen auf parkähnlichem Grundstück\*

CODE DU BIEN: 22315015



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

SURFACE HABITABLE: ca. 387 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 10.235 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 22315015 - 53539 Bodenbach**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 22315015 - 53539 Bodenbach**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 22315015                      |
| Surface habitable      | ca. 387 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 7.5                           |
| Chambres à coucher     | 5                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1896                          |
| Place de stationnement | 4 x surface libre, 1 x Garage |

|                           |                                                                             |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat              | Sur demande                                                                 |
| État de la propriété      | Refait à neuf                                                               |
| Technique de construction | massif                                                                      |
| Surface de plancher       | ca. 130 m²                                                                  |
| Aménagement               | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 22315015 - 53539 Bodenbach

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 11.05.2032           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 119.00 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2010                                        |

CODE DU BIEN: 22315015 - 53539 Bodenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 22315015 - 53539 Bodenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 22315015 - 53539 Bodenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 22315015 - 53539 Bodenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 22315015 - 53539 Bodenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 22315015 - 53539 Bodenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 22315015 - 53539 Bodenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 22315015 - 53539 Bodenbach

## La propriété



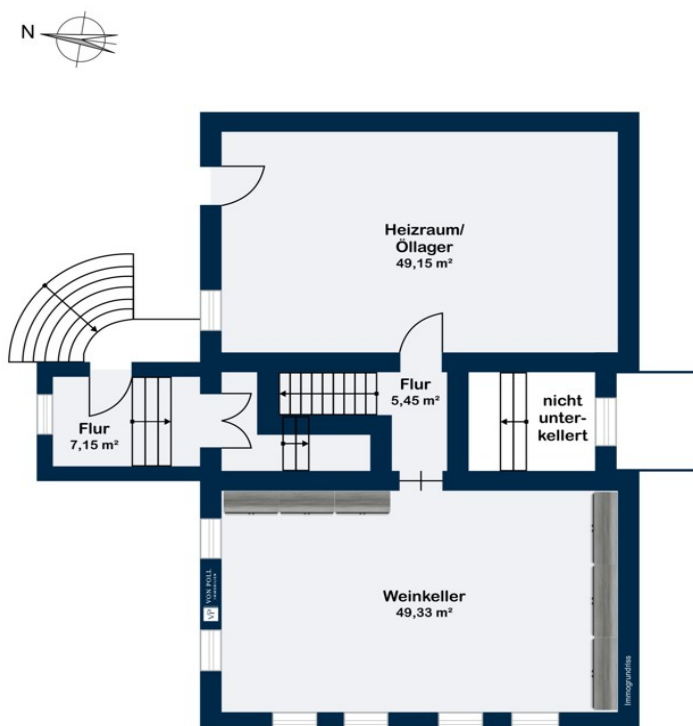
CODE DU BIEN: 22315015 - 53539 Bodenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 22315015 - 53539 Bodenbach

## Plans d'étage

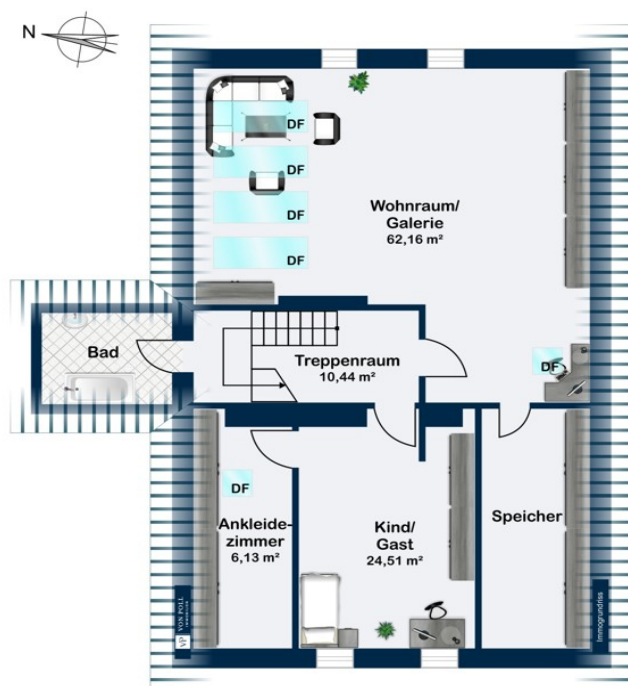


Untergeschoss





1. Obergeschoss



Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 22315015 - 53539 Bodenbach**

## Une première impression

Herzlich Willkommen in der ländlichen Idylle von Bodenbach in der Vulkaneifel. Bereits von weitem werden Sie von den außergewöhnlich anmutenden drei Kirchtürmen der Pfarrkirche Apolonia begrüßt. Taucht man weiter in das beschauliche Örtchen ein, so stellt man schnell fest: Hier ist Ruhe und Entschleunigung nicht nur ein Wort, sondern gelebte Realität. Genauso haben auch die Eigentümer der ehemaligen Dorfschule empfunden, die wir Ihnen heute präsentieren dürfen. Im Umkreis von 200km ist das eine der wenigen Dorfschulen dieser Art. Bereits wenn man die Gartenpforte öffnet und dieses wunderschöne Gebäude mit seinen freundlichen, petrolfarbenden Fensterläden erblickt, fühlt man sich auf eine wundersame Art und Weise geborgen und wohligh willkommen. Damit dieses einzigartige, ehemalige Schulhaus (kein Denkmal) aus dem Jahre 1896 in seinem heutigen Glanz erstrahlen konnte, waren viele Stunden Arbeit und zahlreiche Fachleute nötig. Und allem voran natürlich die Kreativität und der Mut der Eigentümer, hier wurde wirklich bis in die kleinste Ecke jedes Detail liebevoll durchdacht, in Stand gesetzt und gestaltet. Wer selber schon einmal ein solches Haus aus dem Dornröschenschlaf wachgeküsst hat, wird sofort wissen was gemeint ist. Und wenn Sie es noch nie versucht haben, dann dürfen Sie sich hier einfach sofort auf den insgesamt ca. 387m<sup>2</sup> Wohnfläche zu Hause fühlen. Das ehemalige Schulgebäude beherbergte zur damaligen Zeit als Ganztagschule erst eine und später zwei jahrgangsübergreifende Klassen. Unterrichtet wurden die Schüler von einem Lehrer, der im Obergeschoss wohnte.

**CODE DU BIEN: 22315015 - 53539 Bodenbach**

## Détails des commodités

Großzügigkeit ist hier neu definiert und 7,5 Zimmer, 2 Badezimmer, 1 Gäste-WC und eine Wohnküche lassen wirklich keine Wünsche offen. Nicht zu vergessen: Alle Räume sind zwischen ca. 2,5m und 3,6m hoch und vermitteln einen grenzenlosen Wohnkomfort. Über einen repräsentativen Eingangsbereich gelangt man rechterhand in eine ca. 51m<sup>2</sup> große Wohnküche, hier befand sich damals das 1. Klassenzimmer. Eine hochwertige Landhausküche aus dem Hause Rotring mit einer Kücheninsel und einem La Cornue „Cornufé“ Gasherd mit Elektroofen freut sich auf die neuen Eigentümer. Bei so viel Platz darf natürlich ein ebenso gemütlicher Essplatz für die gesamte Familie nicht fehlen, ein schwedischer Kachelofen aus 1840 sorgt hier für eine besondere Atmosphäre. Den morgendlichen Kaffee genießen Sie einfach auf der Bank am Fenster mit Blick ins Grüne. Auf der anderen Seite des Foyers befindet sich das ehemalige 2. Klassenzimmer. Heute für seine Bewohner ein urgemütliches Wohnzimmer mit einem Kamin Grundofen und Zugang zur Terrasse.

Auf der Terrasse kann man unter freiem Himmel, oder unter der schattenspendenden alten Linde Platz nehmen und einfach den Blick schweifen lassen, denn Ihr neues Heim liegt eingebettet in einem parkähnlich angelegten Garten mit Blick über das Bachtal auf die gegenüberliegenden Hügel.

Im Obergeschoss befinden sich 4 Schlafzimmer und ein Bad mit Doppelbadewanne, Dusche und WC. Eines der besonderen Highlights dieses Hauses: Sie haben von nahezu jedem Raum im Haus einen wunderbaren Ausblick in die Natur.

In dem ausgebauten Dachgeschoss dürfen Sie sich auf ein weiteres Detail freuen: Hier befindet sich neben einem Gästezimmer mit Ankleidezimmer ein weiteres Wohnzimmer – diesmal aber mit gemütlichen Dachschrägen. Dachflächenfenster laden auch hier zu einem Blick in die Weite der Natur.

Sie planen ab sofort Wohnen und Arbeiten unter ein Dach zusammen zu legen? Dieser wunderschöne Raum im Dach eignet sich vielleicht auch als Ihr zukünftiges Büro und wird Sie zu ungeahnten Ergebnissen beflügeln.

Zusätzlich zu dem gesamten Platzangebot dürfen Sie als neuer Eigentümer zukünftig noch über eine weitere genussreiche Besonderheit verfügen: Sie dürfen einen Weinkeller mit der richtigen „Chablis Temperatur“ Ihr Eigen nennen.

Umgeben wird diese einzigartige Wohnimmobilie von einem parkähnlichen Grundstück mit insgesamt 10.235 m<sup>2</sup>. Hier findet jeder seine kleine Wohlfühloase. Das Grundstück ist vollständig umzäunt, mit wunderschönem, altem Baumbestand und Aussicht in den angrenzenden Naturpark. Doch damit nicht genug: Auf dem Anwesen befinden sich noch mehrere Nebengebäude - das damalige Waschhaus für die Schüler, das ehemalige Spritzenhäuschen von Bodenbach, ein damaliges Feuerwehrhaus und der Kuhstall des

Lehrers sowie ein kleiner Teepavillon. Diese teilweisen ebenfalls historischen Anbauten sind mit genau der gleichen Liebe und Sorgfalt saniert worden und bieten heute modernen Geräten, wie Rasenmäher oder Ihrem PKW als Garage einen wettergeschützten Unterstand. Auf dem ehemaligen Schulhof finden ca. 4-5 PKWs bequem Platz.

Dürfen wir Ihnen dieses Traumhaus einmal persönlich vorstellen? Dann freuen wir uns über Ihre Nachricht.

Ihr Team VON POLL IMMOBILIEN GmbH

**CODE DU BIEN: 22315015 - 53539 Bodenbach**

## Tout sur l'emplacement

Bodenbach befindet sich in der schönen Vulkaneifel und gehört der Verbandsgemeinde Kelberg an. Umgeben von herrlicher, wunderschöner Landschaft und viel Natur ist Ihr neues Zuhause dennoch gut angebunden, erreichen Sie die umliegenden Großstädte wie Köln / Bonn in ca. 60 Fahrminuten und in ca. 120 Minuten ist man bereits in Mainz oder Frankfurt am Main. Nahezu im Herzen von Europa gelegen, wenn man die Nähe zu Belgien, Frankreich und England sieht und auf eine ganz besondere Art kosmopolitisch, wenn die Welt am nahegelegenen, legendären Nürburgring auf einem der zahlreich stattfindenden Veranstaltungen zu Gast ist. So ist auch ein Einkauf im nahegelegenen Kelberg schnell erledigt. Sehr gute Restaurants und Spitzengastronomie finden Sie im Umkreis von ca. 15-20 Fahrminuten.

**CODE DU BIEN: 22315015 - 53539 Bodenbach**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.5.2032. Endenergieverbrauch beträgt 119.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

**CODE DU BIEN: 22315015 - 53539 Bodenbach**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Fischer-Eick

---

Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

**Tel.:** +49 2641 - 90 51 62 0

**E-Mail:** [bad.neuenahr@von-poll.com](mailto:bad.neuenahr@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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