

Bad Godesberg / Rüngsdorf

# Rarität in Rüngsdorf – Möblierte Gartenwohnung zum Wohlfühlen

Número de propiedad: 25378014



PRECIO DE COMPRA: 238.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 44 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25378014 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25378014 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

## De un vistazo

Número de propiedad	25378014
Superficie habitable	ca. 44 m <sup>2</sup>
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1972

Precio de compra	238.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25378014 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	172.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	24.03.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1972

Número de propiedad: 25378014 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25378014 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378014 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25378014 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25378014 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378014 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25378014 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

## La propiedad



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Bonn**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Bad Godesberg**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25



Número de propiedad: 25378014 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

## La propiedad



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Amina Wicharz und Elmar Wicharz  
Geschäftsstelleninhaber Bad Godesberg

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**0228 - 38 76 105 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número de propiedad: 25378014 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25378014 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

## Una primera impresión

Beste Lage im Rüngsdorfer Rheinviertel!

Diese geschmackvoll gestaltete Eigentumswohnung im beliebten Stadtteil Rüngsdorf verbindet modernen Wohnkomfort mit einem besonderen Wohlfühlfaktor. Sie befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und eignet sich ideal für Menschen, die ein ruhiges, hochwertiges Zuhause mit eigenem Garten suchen.

Der sonnige, private Garten mit Sondernutzungsrecht bietet viel Raum zur persönlichen Entfaltung – ob zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Stunden im Freien. Die überdachte Terrasse schließt direkt an das Wohnzimmer an und wird durch ein großes Schiebetürelement erschlossen, das für viel Tageslicht sorgt und ein angenehmes Wohngefühl vermittelt.

Das Badezimmer wurde 2022 umfassend saniert und überzeugt durch eine klare Gestaltung sowie hochwertige Sanitärobjekte. 2023 wurde eine neue Gas-Zentralheizung installiert, 2024 folgten die Isolierung der Wasserleitungen, die Sanierung des Tiefgaragendachs sowie ein neuer Fassadenanstrich, 2025 die Erneuerung des Hauseingangs inklusive Gartentor – alles sichtbare Zeichen einer sorgfältigen Pflege und Werterhaltung der Immobilie.

Die Wohnung wird möbliert mit Vollausrüstung verkauft und ist ab sofort bezugsbereit. Ein eigenes, gemauertes Kellerabteil mit zusätzlicher Staufläche sowie die Nutzung des gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraums runden das Angebot ab. Ein verlässlicher Hausmeisterservice sorgt für Ordnung und entlastet den Alltag. Zudem gibt es einen Fahrradkeller und die Option, einen Tiefgaragenstellplatz in der Liegenschaft anzumieten.

Barrierearm gestaltet und ruhig gelegen – diese Wohnung bietet ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen in einer der beliebtesten Lagen Bonns.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



Número de propiedad: 25378014 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

## Detalles de los servicios

- Erdgeschosswohnung in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 12 Einheiten
- Heller Wohn-/Essbereich mit Zugang zur überdachten Süd-West-Terrasse und Garten
- Große Glasschiebetür mit Insektenschutz-Plissee
- Schlafzimmer mit viel Stauraum und Blick in den Garten
- Löffelfertige Einbauküche
- Zeitgemäße Ausstattung
- Vollausstattung inkl. Mobiliar und Inventar – die Wohnung wird vollständig ausgestattet verkauft
- Überdachte Terrasse mit Blick ins Grüne
- Ruhiger, kaum einsehbarer Garten in sonniger Süd-Westlage mit Sondernutzungsrecht zur alleinigen Nutzung und individuellen Gestaltung
- Option zur Wohnraumerweiterung durch möglichen Terrassenumbau zum Wintergarten
- Privates, gemauertes und trockenes Kellerabteil mit zusätzlicher Staufläche
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum im Keller
- Fahrradkeller
- Barrierearme Gestaltung – ideal für komfortables und einfaches Wohnen
- Hausmeisterservice für Pflege und Instandhaltung der Anlage

Número de propiedad: 25378014 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

## Todo sobre la ubicación

Diese gepflegte Gartenwohnung liegt in einer ruhigen, begrünten Wohnanlage im Herzen von Bonn-Rüngsdorf – einem der beliebtesten Stadtteile im Bonner Süden. Die Wohngegend besticht durch ihre Nähe zum Rhein, stilvolle Bebauung und eine hohe Lebensqualität.

Die malerische Rheinpromenade mit Blick auf den Petersberg, verschiedenen Cafés und Biergärten ist in nur fünf Gehminuten erreichbar und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Freien. Auch das Rüngsdorfer Freibad ist fußläufig nur drei Minuten entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Restaurants und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Eine Bushaltestelle liegt rund drei Gehminuten entfernt, der Bad Godesberger Bahnhof sowie die U-Bahn-Station sind in ca. einem Kilometer erreichbar. Die Rheinfähre Niederdollendorf liegt etwa einen Kilometer entfernt, die Fähre Königswinter rund zwei Kilometer. Der Autobahnanschluss ist in ca. zehn Fahrminuten zu erreichen.

Die Lage vereint urbanen Komfort mit naturnahem Wohnen – ideal für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger, die Wert auf Qualität, Ruhe und eine ausgezeichnete Infrastruktur legen.

Número de propiedad: 25378014 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 172.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.



Número de propiedad: 25378014 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Elmar Wicharz

---

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg

Tel.: +49 228 - 38 76 105 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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