

Bonn / Lannesdorf

# Gepflegte Wohlfühlwohnung mit 4 Zimmern, Wintergarten und Garage

Número de propiedad: 25378012



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

PRECIO DE COMPRA: 335.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25378012 - 53179 Bonn / Lannesdorf

- 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: 25378012 - 53179 Bonn / Lannesdorf

## De un vistazo

Número de propiedad	25378012	Precio de compra	335.000 EUR
Superficie habitable	ca. 120 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Modernización / Rehabilitación	2025
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1963	Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 25378012 - 53179 Bonn / Lannesdorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Información energética	En trámite

Número de propiedad: 25378012 - 53179 Bonn / Lannesdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378012 - 53179 Bonn / Lannesdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378012 - 53179 Bonn / Lannesdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378012 - 53179 Bonn / Lannesdorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25378012 - 53179 Bonn / Lannesdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378012 - 53179 Bonn / Lannesdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378012 - 53179 Bonn / Lannesdorf

## La propiedad



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: 25378012 - 53179 Bonn / Lannesdorf

## La propiedad



VON POLL  
FINANCE

### 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



# 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: 25378012 - 53179 Bonn / Lannesdorf

## 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: 25378012 - 53179 Bonn / Lannesdorf

## Una primera impresión

Diese charmante 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1963. Mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung viel Platz für individuelle Gestaltung und Komfort. Sie befindet sich in einem Haus mit insgesamt sieben Wohneinheiten und überzeugt durch eine gut durchdachte Raumaufteilung und moderne Details. Die Wohnung umfasst ein großzügiges Wohnzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein Elternschlafzimmer, das mit einem praktischen Einbauschränk ausgestattet ist. Ein beheizter Wintergarten erweitert den Wohnbereich und schafft ein zusätzliches Highlight, das sowohl im Sommer als auch im Winter genutzt werden kann. Die Küche, die Diele, das Tageslichtbadezimmer sowie ein separates Gäste-WC vervollständigen das Raumangebot. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer Duschkabine ausgestattet und bietet somit besten Komfort. Die Wohnung ist seit 2016 zuverlässig vermietet, was die Stabilität und Nachhaltigkeit der Immobilie unterstreicht. Zu den weiteren Pluspunkten gehört die abschließbare Garage, die der Wohneinheit fest zugeordnet ist. Diese bietet nicht nur einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum. Der gemeinschaftlich genutzte Garten bietet den Hausbewohnern eine grüne Oase und lädt zu entspannten oder spielerischen Stunden im Freien ein. Die Wohnung zeigt sich in einem gepflegten Zustand, was nicht nur an der regelmäßig durchgeführten Wartungen, sondern auch an den durchgeführten Modernisierungen liegt. 2016 wurden die alten Bleirohre erneuert, die gesamte Diele hochwertig verfließt sowie die Wohnungseingangstür ausgetauscht. Im Jahr 2022 wurde die alte Ölheizung auf eine moderne Gas-Zentralheizung umgestellt, was zu einer verbesserten Energieeffizienz führt. Zudem wurden 2023 Maßnahmen zur Innendämmung durchgeführt, und auch die Isolierung der Heizkörpernischen ist für dieses Jahr geplant. Die Wohnung ist mit zweifach verglasten Fenstern und Rollläden ausgestattet, die für eine gute Schalldämmung und hohe Energieeffizienz sorgen. In den Wohn- und Schlafräumen wurde hochwertiger Parkettboden verlegt, während in der Diele, den Sanitärräumen und dem Wintergarten Fliesen den Raum zieren. Ein trockener Kellerraum mit Stromanschluss bietet zusätzlichen Stauraum. Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich in der Küche, zusätzlich steht der Hausgemeinschaft ein Waschkeller zur Verfügung. Diese gut geschnittene Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus bietet ein angenehmes Wohnerlebnis und eine zuverlässige Vermietungsgeschichte. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! \*\*Ein Energieausweis ist in Bearbeitung und liegt bei Besichtigung vor.\*\*

Número de propiedad: 25378012 - 53179 Bonn / Lannesdorf

## Detalles de los servicios

### Bodenbeläge:

- Hochwertiger Parkettboden in den Wohn- und Schlafräumen
- Fliesen in Diele, Sanitärräumen und Wintergarten

### Fenster:

- 2-fach verglaste Fenster mit Rollläden aus den Jahren 1996 und 2006

### Heizung:

- Umstellung von Öl-Heizung auf neue Gas-Zentralheizung (2022)

### Badezimmer:

- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Duschkabine

### Wand- und Bodenbeläge:

- Fliesen in Küche, Diele und Sanitärräumen
- Innendämmung der Wohnung (2023)

### Einbauschränke und Stauraum:

- Praktischer Einbauschränk im Elternschlafzimmer
- Trockener Kellerraum mit Stromanschluss

### Sonstige Ausstattung:

- Beheizter Wintergarten für zusätzlichen Wohnraum
- Gäste-WC
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- Waschkeller für die Hausgemeinschaft
- Abschließbare Garage

### Außenbereich:

- Gemeinschaftsgarten zur Nutzung durch alle Hausbewohner

Número de propiedad: 25378012 - 53179 Bonn / Lannesdorf

## Todo sobre la ubicación

Diese Immobilie befindet sich in einer gefragten Wohnlage am Rande von Muffendorf, einem charmanten Ortsteil der Bundesstadt Bonn im Stadtbezirk Bad Godesberg. Die ruhige, aber dennoch zentrale Lage südlich des Godesberger Zentrums vereint urbanen Komfort mit einem angenehmen Wohnumfeld. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Kindergärten, Schulen, Ärzte und diverse Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß erreichbar. Die hervorragende Infrastruktur sorgt für maximale Flexibilität. Ob zu Fuß, mit dem Bus oder dem Auto – die Bad Godesberger City sowie der Hauptbahnhof sind nur ca. 2,5 km entfernt. Dort erwartet Sie ein breites Angebot an Ärzten, Apotheken, Geschäften, gemütlichen Cafés und Restaurants. Auch vielfältige Freizeit- und Kulturangebote stehen Ihnen zur Verfügung. Genießen Sie die perfekte Kombination aus urbanem Leben und entspanntem Wohnen in einer der begehrtesten Lagen Bonns!



Número de propiedad: 25378012 - 53179 Bonn / Lannesdorf

## Otros datos

**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: 25378012 - 53179 Bonn / Lannesdorf

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Elmar Wicharz

---

Römerplatz 8 Bad Godesberg  
E-Mail: [bad.godesberg@von-poll.com](mailto:bad.godesberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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