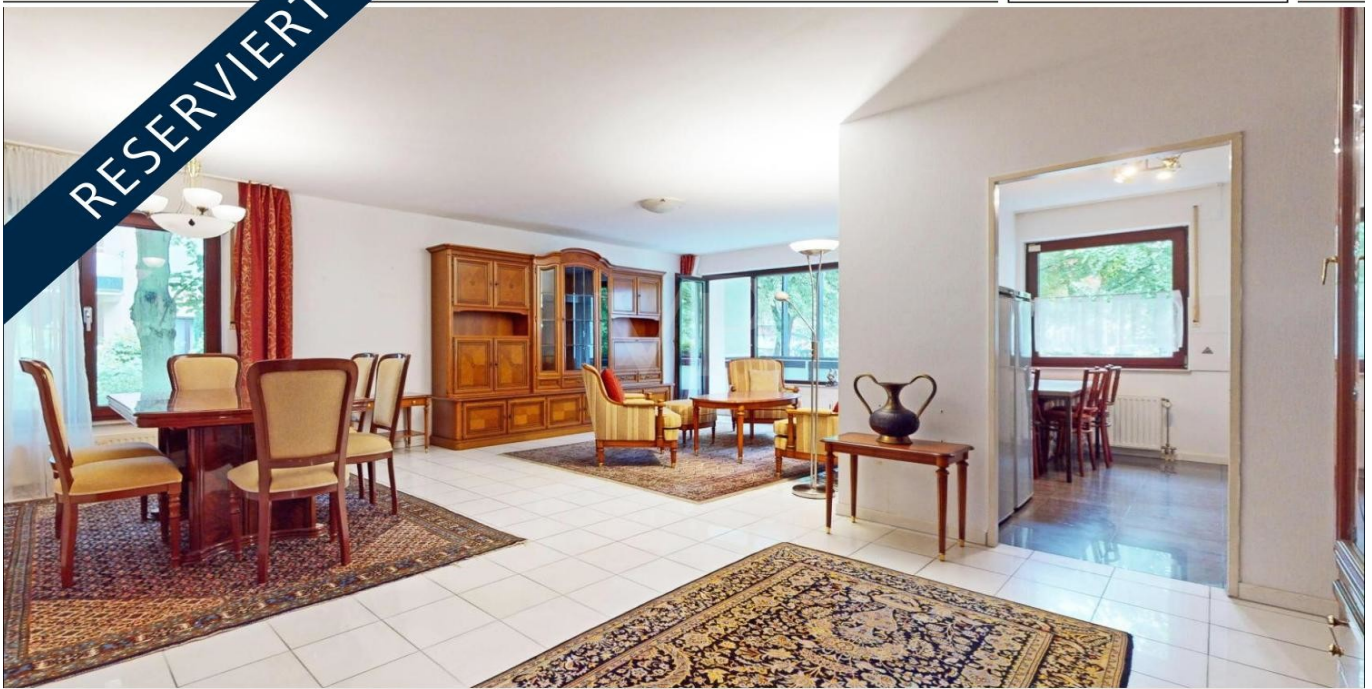


Bonn / Brüser Berg

# RESERVIERT! - Zentrales und großzügiges Wohnen in beliebter Wohnlage am Brüser Berg

Objektnummer: 24024009

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 360.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24024009 - 53125 Bonn / Brüser Berg

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

Objektnummer: 24024009 - 53125 Bonn / Brüser Berg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24024009
Wohnfläche	ca. 107,9 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	360.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24024009 - 53125 Bonn / Brüser Berg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	121.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.04.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24024009 - 53125 Bonn / Brüser Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24024009 - 53125 Bonn / Brüser Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24024009 - 53125 Bonn / Brüser Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24024009 - 53125 Bonn / Brüser Berg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24024009 - 53125 Bonn / Brüser Berg

## Die Immobilie



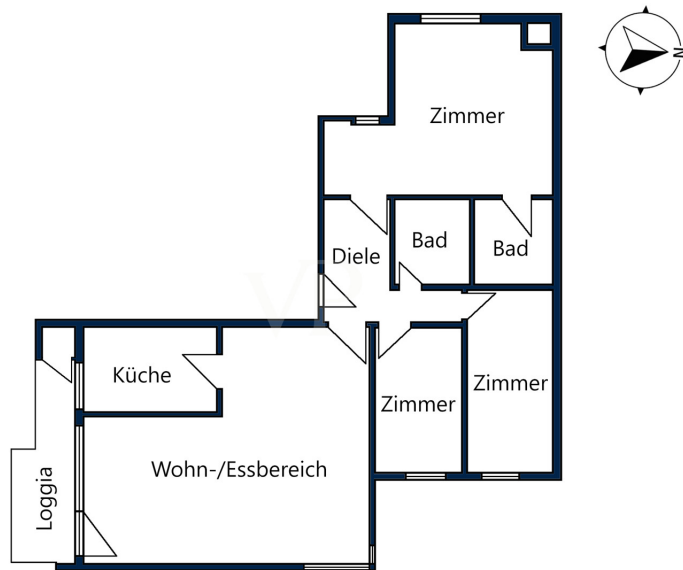
Objektnummer: 24024009 - 53125 Bonn / Brüser Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24024009 - 53125 Bonn / Brüser Berg

## 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: 24024009 - 53125 Bonn / Brüser Berg

## Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen in Ihrer neuen, sehr geräumigen 4-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1982. Die Wohnung befindet sich in ruhiger, zentraler Lage und besticht besonders durch ihre erstklassige Infrastruktur. Mit einer Wohnfläche von ca. 108 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für eine Familie oder Paare und ist somit perfekt für alle, die viel Platz zum Leben und Wohnen suchen. Sie verfügt über drei Schlafzimmer, einen sehr großzügigen Wohn-/Essbereich und zwei Badezimmer, wovon eines en suite ist und mit einem Whirlpool ausgestattet ist. Perfekt für ein entspanntes Bad nach einem anstrengenden Tag! Der hochwertige Marmorboden erstreckt sich fast durch die gesamte Wohnung und verleiht ihr ein edles und luxuriöses Ambiente. Die Küche präsentiert sich absolut geräumig und ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet. Ein überdachter Balkon lädt zur Entspannung an der frischen Luft ein. Zusätzlichen Stauraum für Ihre Habseligkeiten bieten ein Abstellraum und ein eigener Kellerraum. Ein Tiefgaragenstellplatz ist ebenfalls vorhanden und ist bequem über das Treppenhaus zu erreichen. Absolut durchdacht und mit viel Platz für Ihre ganz persönliche Gestaltung – so lässt sich die Raumaufteilung am besten beschreiben! Sie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und eignet sich ideal für Familien oder Paare, die auf der Suche nach einer großzügigen und gut gelegenen Wohnung sind. Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Wohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24024009 - 53125 Bonn / Brüser Berg

## Alles zum Standort

Der Brüser Berg ist ein Stadtteil der Bundesstadt Bonn und gehört zum Stadtbezirk Hardtberg. Dieser Stadtteil entstand ab 1974, wobei bei der städtebaulichen Gestaltung besonderer Wert auf das Zusammenleben der Menschen gelegt wurde. So gibt es neben einer Fußgängerzone zahlreiche Fußgängerbereiche, in die auch Spielplätze integriert sind. Der gesamte Stadtteil ist für Fußgänger nahezu autofrei. Durch die Nähe zu den Bundesministerien und -behörden in Bonn und seinem Stadtbezirk Hardtberg, insbesondere zum Bundesministerium der Verteidigung auf der Hardthöhe, war der Anteil der Bundesbediensteten unter den Bewohnern des Brüser Bergs zumindest ursprünglich hoch. Im Zentrum des Stadtteils überwiegt der Geschosswohnungsbau, während die Randlagen durch Einfamilien- und Reihenhäuser geprägt sind. Eine Fußgängerzone mit zahlreichen Einzelhandelsgeschäften bietet umfassende Einkaufsmöglichkeiten. Der Stadtteil verfügt über mehrere Schulen, darunter die offene Ganztagschule Gemeinschaftsgrundschule Brüser Berg, die Gemeinschaftshauptschule und Europaschule August Macke Schule, die Realschule Hardtberg und das Hardtberg-Gymnasium Bonn (HBG). Am Brüser Berg befindet sich die Hardtberghalle, die bis zum Frühjahr 2008 Spielstätte der Telekom Baskets Bonn war. Seit Sommer 2008 ist der vereinseigene Telekom Dome unterhalb des Brüser Bergs die Heimspielstätte der Telekom Baskets Bonn. Zwei Buslinien der SWB verbinden den Brüser Berg mit der Bonner Innenstadt. Der Stadtteil ist von einem Straßenring (Brüser Damm, Pascalstraße) umgeben, der in den Konrad-Adenauer-Damm mündet, der die Anbindung an die östlich verlaufende Bundesautobahn 565 mit der Anschlussstelle Bonn-Hardtberg ermöglicht.

Objektnummer: 24024009 - 53125 Bonn / Brüser Berg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 121.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. 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 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: 24024009 - 53125 Bonn / Brüser Berg

## 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)