

Bonn

# Barrierefreies Wohnen in bester Lage von Plittersdorf

Objektnummer: 24378017



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

KAUFPREIS: 240.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24378017 - 53173 Bonn

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

Objektnummer: 24378017 - 53173 Bonn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24378017
Wohnfläche	ca. 58 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1987

Kaufpreis	240.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24378017 - 53173 Bonn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ERDGAS_SCHWER	Endenergieverbrauch	103.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.10.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24378017 - 53173 Bonn

## Die Immobilie



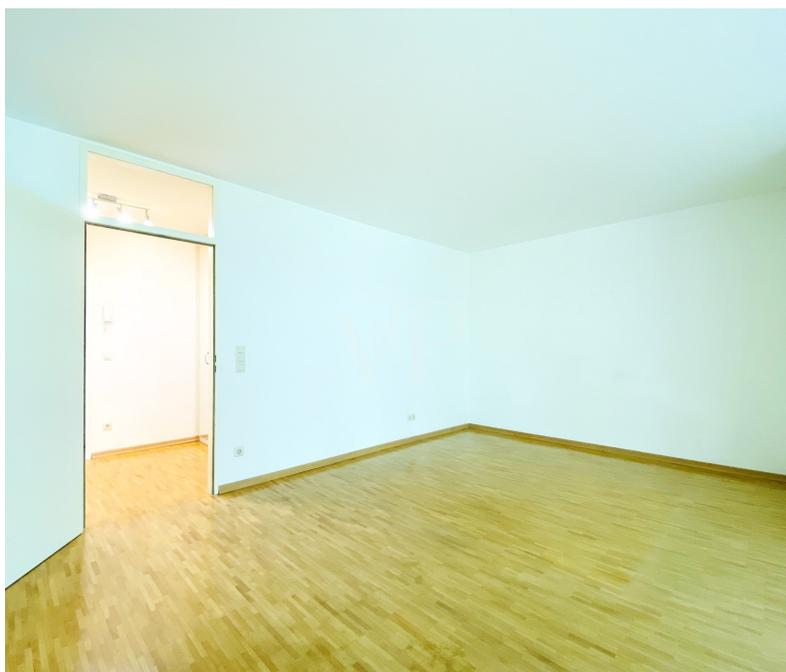
Objektnummer: 24378017 - 53173 Bonn

## Die Immobilie



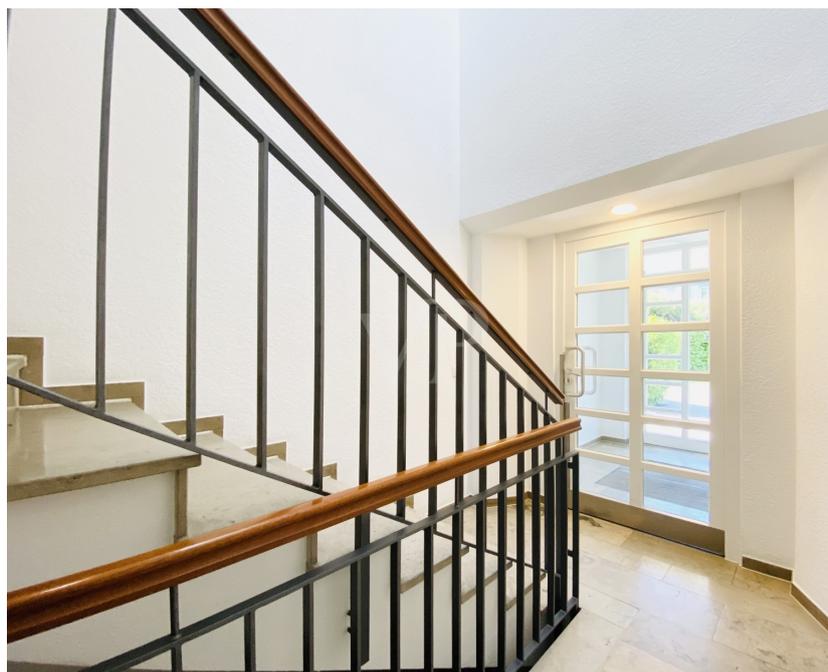
Objektnummer: 24378017 - 53173 Bonn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378017 - 53173 Bonn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378017 - 53173 Bonn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378017 - 53173 Bonn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378017 - 53173 Bonn

## Die Immobilie



**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



Objektnummer: 24378017 - 53173 Bonn

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)*

Objektnummer: 24378017 - 53173 Bonn

## Ein erster Eindruck

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines im Jahr 1987 erbauten Mehrfamilienhaus ist gelegen in Bonn-Plittersdorf, einer der begehrtesten Wohnlagen entlang des Rheins. Fußläufig zur Rheinpromenade sowie umgeben von reichlich begrünter Erholungsmöglichkeiten wie beispielsweise dem bekannten „Leserpark“, bietet diese Immobilie eine wahre Oase der Ruhe bei einer gleichzeitig idealen Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur. Auf einer Wohnfläche von rund 58 m<sup>2</sup> steht Ihnen hier hinreichend Raum zur Verwirklichung Ihrer individuellen Wohnwünsche zur Verfügung. Empfangen werden Sie von einem einladenden Entree mit praktischem Einbauschränk, welches Sie in den großzügig gestalteten Wohn- und Essbereich der Wohnung führt. Dieser lässt Ihnen durch seine ansprechende Form viel Gestaltungsfreiheit und ist darüber hinaus mit der separat angelegten Küche verbunden. Hinreichende Entspannung und Wohlfühlmomente garantiert das gemütliche Schlafzimmer – den Alltagsstress können Sie hier mühelos hinter sich lassen. Das Badezimmer mit Badewanne und ein separates Gäste-WC sorgen überdies für den nötigen Komfort. Ein ganz besonderes Highlight ist die an die Wohnung angrenzende Terrasse mit Blick in den liebevoll gepflegten Gemeinschaftsgarten. Durch die wetterbeständige Überdachung lässt es sich dort zu allen Tageszeiten aufhalten und die Seele baumeln, was zu einem unvergleichlichen Wohn- und Lebensgefühl beiträgt. Im Herbst und Winter, wenn sich die Begrünung der herrlichen Bepflanzung verabschiedet, genießen Sie von hier aus einen traumhaften Rheinblick. Abgerundet wird das Angebot durch einen abschließbaren Kellerraum sowie die gemeinschaftlich nutzbare Waschküche. Sie haben hier die Möglichkeit, ein komfortables Zuhause in einer der begehrtesten Wohngegenden von Bonn zu erwerben und von einer Vielzahl an Annehmlichkeiten zu profitieren. Die Immobilie begeistert neben der fantastischen Lage durch ihre praktische Aufteilung sowie durch ein freundliches und gepflegtes Ambiente. Lassen Sie sich bei Ihrem Besuch vor Ort selbst von den Vorzügen dieser Wohnung überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24378017 - 53173 Bonn

## Ausstattung und Details

Die Wohnung bietet Ihnen folgende Ausstattungsmerkmale:

- Bestlage von Bonn-Plittersdorf
- barrierefrei
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne
- separates Gäste-WC
- Terrasse
- gepflegter Gemeinschaftsgarten
- abschließbarer Kellerraum
- gemeinschaftlich nutzbare Waschküche
- Rundum-Hausmeisterservice

**Objektnummer: 24378017 - 53173 Bonn**

## Alles zum Standort

Purer Wohngenuss am Rhein! Plittersdorf ist aufgrund der Nähe zum Rhein ein sehr beehrter Ortsteil der Bundesstadt Bonn im Stadtbezirk Bad Godesberg. Von der Immobilie aus erreichen Sie schnell die Autobahn in Richtung Köln und Bonn. Mit der Buslinie 610 kommen Sie innerhalb von ca. 20 min zum Bonner Hauptbahnhof. Erleben Sie Bad Godesbergs beste Seite in exponierter und absolut gefragter Wohnlage direkt am Wasser. Schulen, Kindergärten und Ärzte erreichen Sie in wenigen Minuten. Restaurants, Bäckereien und weitere kleine Geschäfte befinden sich auch in der Umgebung. Das nahe gelegene Bad Godesberger Zentrum bietet zusätzlich, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie ein ausgezeichnetes gastronomisches und kulturelles Angebot.

Objektnummer: 24378017 - 53173 Bonn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 103.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. 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: 24378017 - 53173 Bonn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)