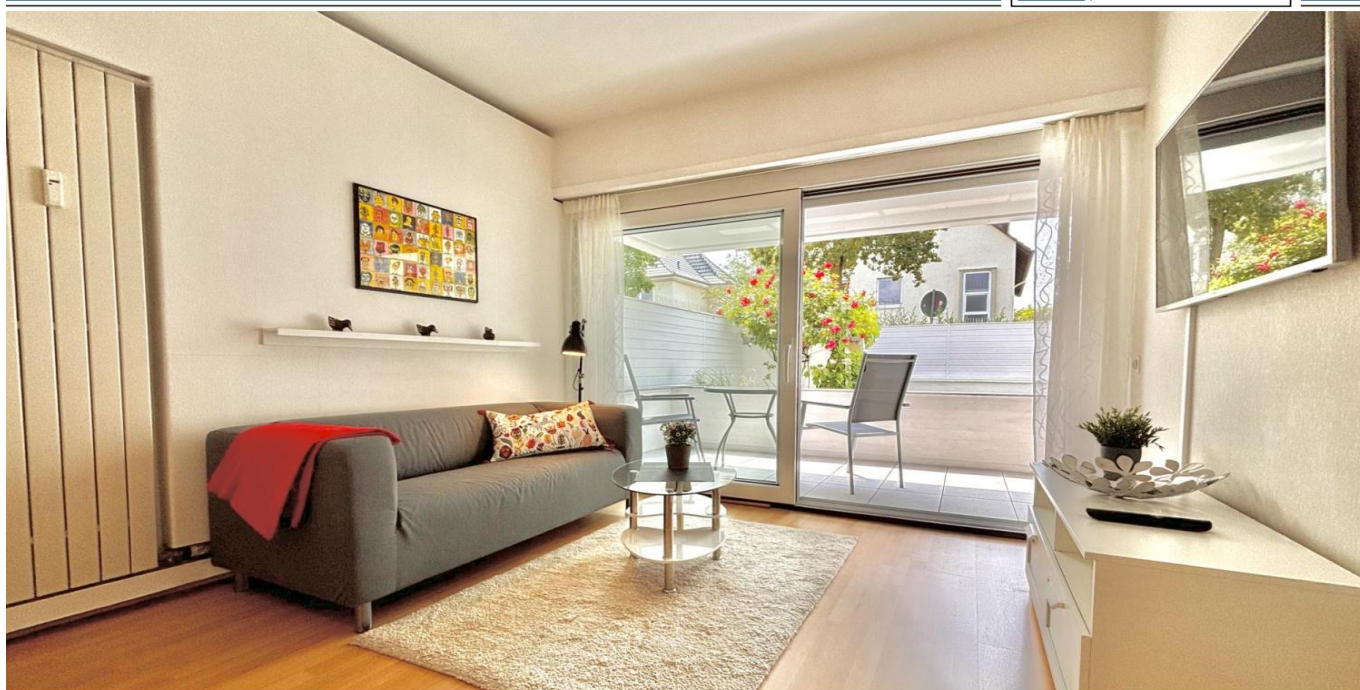


Bad Godesberg / Rüngsdorf

Rarität in Rüngsdorf – Möblierte Gartenwohnung zum Wohlfühlen

CODICE OGGETTO: 25378014



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 238.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 44 m² • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 25378014 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25378014 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25378014	Prezzo d'acquisto	238.000 EUR
Superficie netta	ca. 44 m²	Appartamento	Piano terra
Vani	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	1	Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1972	Tipologia costruttiva	massiccio
		Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25378014 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.03.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	172.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

CODICE OGGETTO: 25378014 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25378014 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25378014 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25378014 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25378014 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25378014 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25378014 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25378014 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODICE OGGETTO: 25378014 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

La proprietà

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

CODICE OGGETTO: 25378014 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25378014 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

Una prima impressione

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 Vollausstattung 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!

CODICE OGGETTO: 25378014 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 25378014 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25378014 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 172.60 kwh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 25378014 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Elmar Wicharz

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg

Tel.: +49 228 - 38 76 105 0

E-Mail: bad.godesberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com