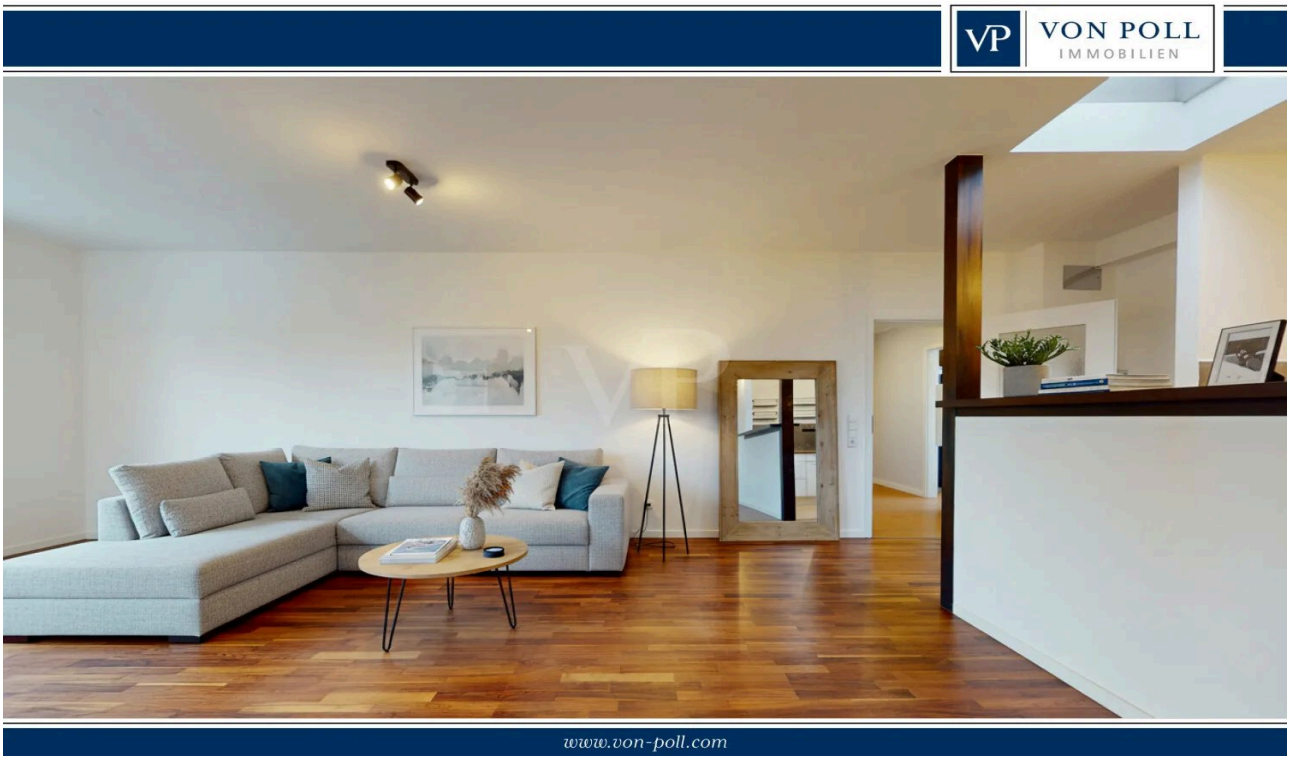
Bonn / Brüser Berg

Geld anlegen in schönster Form! Gut vermietete Eigentumswohnung in beliebter Wohnlage

Objektnummer: 25024004



KAUFPREIS: 230.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25024004 - 53125 Bonn / Brüser Berg

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

Objektnummer: 25024004 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Auf einen Blick

Objektnummer	25024004
Wohnfläche	ca. 60 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	230.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25024004 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	131.44 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.05.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 25024004 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 25024004 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 25024004 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 25024004 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Die Immobilie





Objektnummer: 25024004 - 53125 Bonn / Brüser Berg

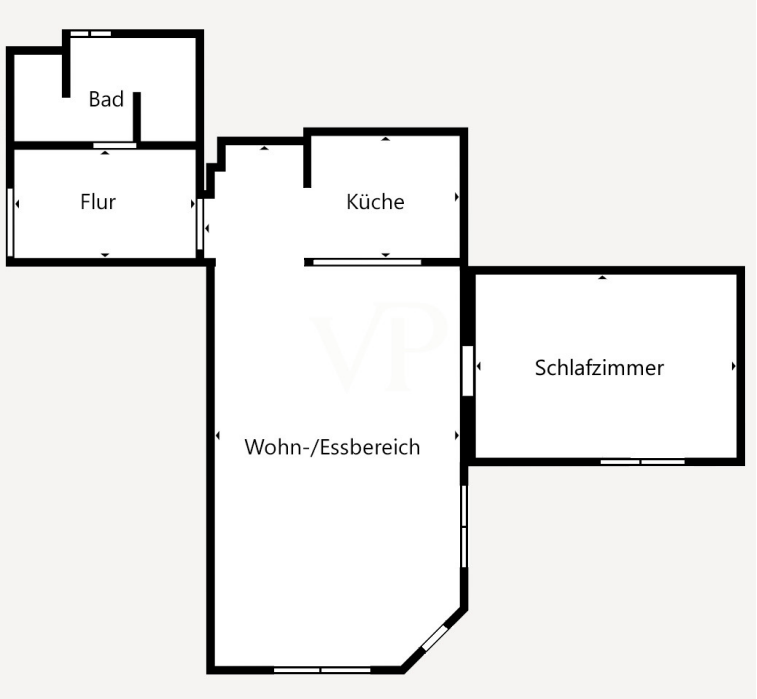
Die Immobilie





Objektnummer: 25024004 - 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: 25024004 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Ein erster Eindruck

Diese moderne und stilvoll ausgestattete Dachgeschosswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines äußerst gepflegten Mehrparteienhauses und überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept sowie den Einsatz hochwertiger Materialien. Die Wohnung ist aktuell zuverlässig vermietet und stellt damit eine interessante Kapitalanlage dar. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 830 EUR, hinzu kommen 40 EUR für den separat vermieteten Tiefgaragenstellplatz, sodass sich die Gesamtmieteinnahmen auf 870 EUR pro Monat belaufen.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt ein großzügiger Flur mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Moderne Deckenspots mit Farbwechselfunktion schaffen hier wie auch in weiteren Bereichen eine angenehme und individuell anpassbare Lichtstimmung. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bildet das Herzstück der Wohnung und besticht durch sein luftiges Raumgefühl sowie eine weiße Hochglanz-Einbauküche. Das ruhig gelegene Schlafzimmer ist als komfortabler Rückzugsort konzipiert. Das Tageslichtbad unterstreicht den hochwertigen Charakter der Wohnung mit einer bodengleichen Dusche sowie exklusiven Ausstattungsdetails, darunter Markenprodukte von Villeroy & Boch, Keuco-Armaturen, eine Steinberg RainShower und eine elegante Design-Handtuchheizung.

Ergänzt wird das Ausstattungsniveau durch hochwertige Echtholzböden, Wände in venezianischem Putz sowie Echtholzfenster mit Außenrollos und Sonnenschutzfolie. Zur Wohnung gehören zudem ein eigener Kellerraum sowie der bereits erwähnte Tiefgaragenstellplatz. Eine Gemeinschaftswaschküche steht den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung.

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre des Mieters werden die Räume größtenteils im leerstehenden Zustand dargestellt. Bitte beachten Sie außerdem, dass die Wohnung über keinen Balkon verfügt.

Insgesamt vereint diese vermietete Dachgeschosswohnung eine hochwertige Ausstattung mit einem stabilen Mietverhältnis und bietet damit ein langfristig sicheres Investment in einem gepflegten und ansprechenden Wohnumfeld.

Objektnummer: 25024004 - 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 Ganztagsschule 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: 25024004 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.5.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 131.44 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25024004 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn
Tel.: +49 228 - 62 04 08 54
E-Mail: bonn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com