Bad Godesberg / Rüngsdorf

Bonn-Rüngsdorf am Rhein-Vollvermietung garantiert!

Objektnummer: 26378017



KAUFPREIS: 1.140.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 334 m² • GRUNDSTÜCK: 208 m²

Objektnummer: 26378017 - 53173 Bad Godesberg / Rüngsdorf

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

Objektnummer: 26378017 - 53173 Bad Godesberg / Rüngsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26378017
Wohnfläche	ca. 334 m²
Baujahr	1905
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	1.140.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 60 m²
Vermietbare Fläche	ca. 394 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26378017 - 53173 Bad Godesberg / Rüngsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	75.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.06.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1905

Objektnummer: 26378017 - 53173 Bad Godesberg / Rüngsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26378017 - 53173 Bad Godesberg / Rüngsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26378017 - 53173 Bad Godesberg / Rüngsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26378017 - 53173 Bad Godesberg / Rüngsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26378017 - 53173 Bad Godesberg / Rüngsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26378017 - 53173 Bad Godesberg / Rüngsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26378017 - 53173 Bad Godesberg / Rüngsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26378017 - 53173 Bad Godesberg / Rüngsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26378017 - 53173 Bad Godesberg / Rüngsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26378017 - 53173 Bad Godesberg / Rüngsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26378017 - 53173 Bad Godesberg / Rüngsdorf

Die Immobilie

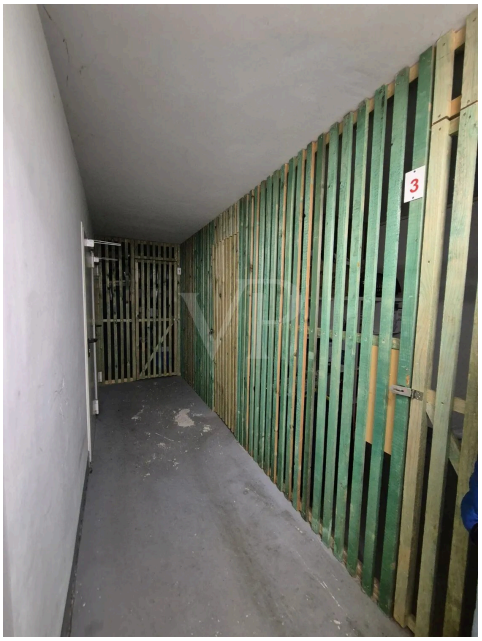




Objektnummer: 26378017 - 53173 Bad Godesberg / Rüngsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26378017 - 53173 Bad Godesberg / Rüngsdorf

Die Immobilie

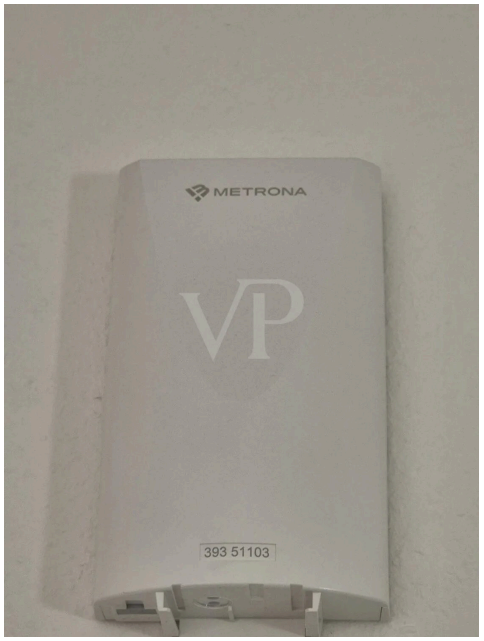




Objektnummer: 26378017 - 53173 Bad Godesberg / Rüngsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26378017 - 53173 Bad Godesberg / Rüngsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26378017 - 53173 Bad Godesberg / Rüngsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26378017 - 53173 Bad Godesberg / Rüngsdorf

Ein erster Eindruck

Kapitalanlage in begehrter Lage von Rüngsdorf!

4 Balkone, Dachterrasse, 7 Einheiten, 3 Garagen, isoliertes Dach, Wärmedämmung der gesamten Immobilie und eine neue Gasheizung sprechen hier für sich!

Diese voll vermietete Wohn- und Geschäftshausimmobilie befindet sich in absolut gefragter Lage im Ortsteil Bad Godesberg- Rüngsdorf und vereint den charmanten Charakter eines klassischen Altbaus (1905) mit den Vorzügen eines modernen Anbaus aus dem Jahr 2004.

Das Objekt präsentiert sich vollvermietet, als attraktive Kapitalanlage mit solider Vermietbarkeit und langfristigem Wertsteigerungspotenzial in einem der beliebtesten Bonner Stadtteile.

Die Immobilie umfasst insgesamt sechs Wohneinheiten sowie eine kleine Gewerbeeinheit und bietet damit eine ausgewogene Nutzungsstruktur. Ergänzt wird das Angebot durch drei Garagen, die insbesondere in dieser urbanen Lage einen zusätzlichen Mehrwert darstellen.

Der ursprüngliche Altbau (kein Denkmal) überzeugt mit seinem zeitlosen Charakter und typischen architektonischen Details, während der im Jahr 2004 errichtete Anbau modernen Wohnkomfort bietet. Besonders hervorzuheben sind die vier Balkone sowie die großzügige Dachterrasse, die den Wohnwert der Einheiten zusätzlich unterstreichen und attraktive Außenflächen schaffen.

Im Zuge der Sanierungen wurde die Immobilie technisch gepflegt und weiterentwickelt. So wurde die Gasheizung erst im Jahr 2023 erneuert. Doppelverglaste Fenster sorgen darüber hinaus für eine gute Energieeffizienz und ein angenehmes Wohnklima. Altbau sowie Anbau sind komplett wärmegedämmt , beide Dächer ebenfalls erneuert.

Die IST Mieteinnahmen betragen derzeit gesamt: 47.700.- Euro und teilen sich wie folgt auf:
Altbau:
EG: 2 Räume-Geschäftseinheit ca.60m² Kaltmiete 850.- Euro
1.OG: 1 Zimmer Apartment ca.35 m² Kaltmiete 320.- Euro
1.OG: 2 Zimmer Wohnung ca.50 m² Kaltmiete 425.- Euro
2.OG: 3 Zimmer Wohnung ca.68 m² Kaltmiete 555.- Euro
Anbau/Neubau:
EG: 3 GARAGEN Kaltmiete 170.- Euro
1.OG: 2 Zimmer Apartment ca.65 m² Kaltmiete 545.- Euro

1.OG: 2 Zimmer Wohnung ca.65 m² Kaltmiete 545.- Euro
2.OG: 2 Zimmer Wohnung ca.51 m² Kaltmiete 565.- Euro

Diese Immobilie eignet sich ideal für Kapitalanleger, die ein charmantes und gleichzeitig zukunftsfähiges Anlageobjekt in erstklassiger Lage suchen.

Für weitere Informationen zu dieser Immobilie wie z. B. eine IST/SOLL Mietaufstellung oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins melden Sie sich gerne in unserem Büro oder direkt bei Frau Amina Wicharz.
Gerne per Mail unter :
amina.wicharz@von-poll.com

Objektnummer: 26378017 - 53173 Bad Godesberg / Rüngsdorf

Ausstattung und Details

- Laminat/Fliesen
- doppelverglaste Fenster
- letzte Sanierung 2023
- voll vermietet
- 4 Balkone,
- 1Dachterrasse,
- 6 Wohneinheiten
- 1 Gewerbeeinheit
- 3 Garagen,
- isoliertes Dach,
- Fassadendämmung der gesamten Immobilie
- neue Gasheizung 2023

Objektnummer: 26378017 - 53173 Bad Godesberg / Rüngsdorf

Alles zum Standort

Die zentrale Lage mitten in Rüngsdorf zählt zu den besonderen Vorzügen dieser Immobilie. Der Stadtteil gilt als eine der bevorzugten Wohnlagen Bonns und zeichnet sich durch seine Nähe zum Rhein, eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine hohe Lebensqualität aus.
Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, öffentliche Verkehrsmittel und Naherholungsangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung und machen den Standort sowohl für Mieter als auch Gewerbetreibende besonders attraktiv.

Objektnummer: 26378017 - 53173 Bad Godesberg / Rüngsdorf

Sonstige Angaben

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: 26378017 - 53173 Bad Godesberg / Rüngsdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Elmar Wicharz

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg
Tel.: +49 228 - 38 76 105 0
E-Mail: bad.godesberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com