Bad Godesberg/Plittersdorf

# Attraktive 3-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage

*Objektnummer: 26378031*




KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26378031 - 53173 Bad Godesberg/Plittersdorf


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

Objektnummer: 26378031 - 53173 Bad Godesberg/Plittersdorf

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26378031 |
| Wohnfläche | ca. 95 m² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1971 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 398.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2017 |
| Zustand der Immobilie | saniert |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Balkon |

Objektnummer: 26378031 - 53173 Bad Godesberg/Plittersdorf

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht | Endenergie-verbrauch | 90.6 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 02.09.2034 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1971 |

Objektnummer: 26378031 - 53173 Bad Godesberg/Plittersdorf

# Die Immobilie

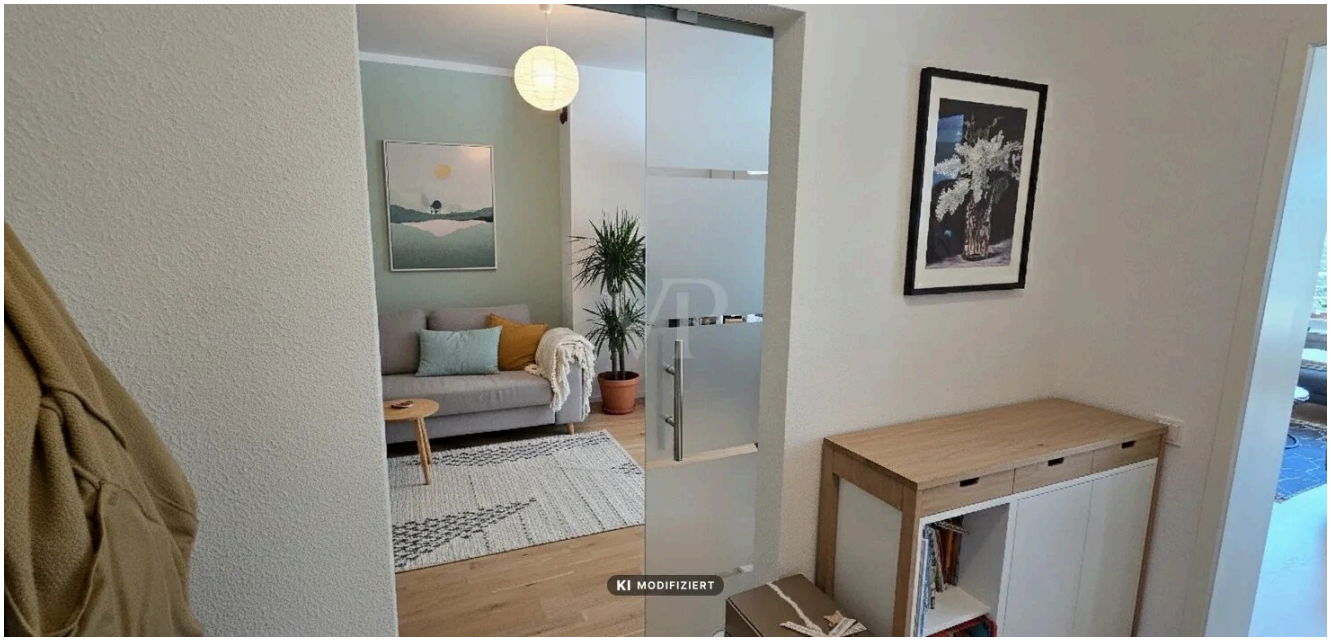




Objektnummer: 26378031 - 53173 Bad Godesberg/Plittersdorf

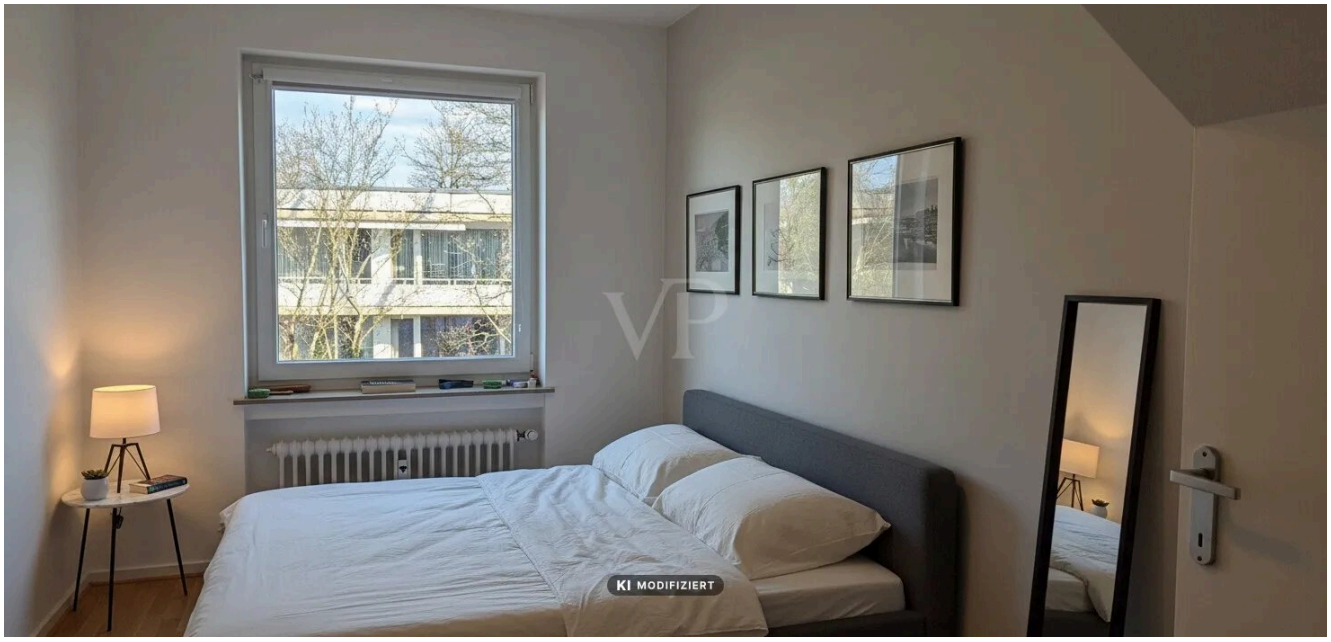
# Die Immobilie



Objektnummer: 26378031 - 53173 Bad Godesberg/Plittersdorf

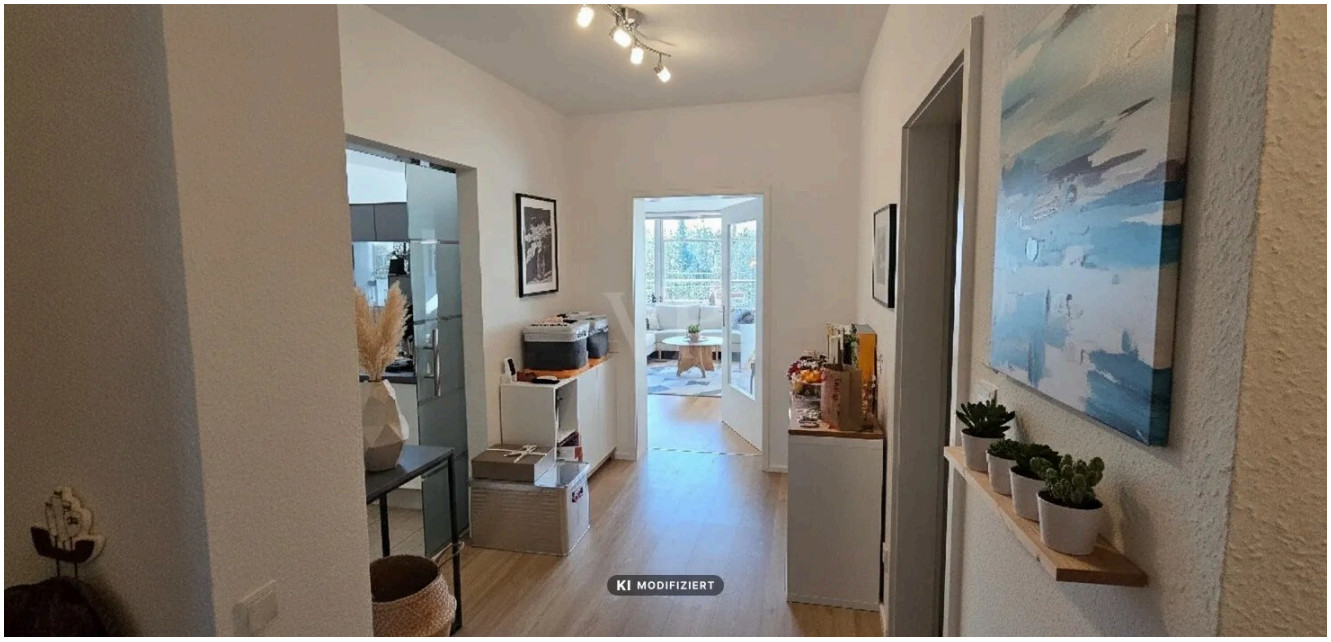
# Die Immobilie






Objektnummer: 26378031 - 53173 Bad Godesberg/Plittersdorf

# Die Immobilie






Objektnummer: 26378031 - 53173 Bad Godesberg/Plittersdorf

# Die Immobilie






Objektnummer: 26378031 - 53173 Bad Godesberg/Plittersdorf

# Die Immobilie






Objektnummer: 26378031 - 53173 Bad Godesberg/Plittersdorf

# Die Immobilie



Objektnummer: 26378031 - 53173 Bad Godesberg/Plittersdorf

# Ein erster Eindruck

In begehrter Lage von Bad Godesberg-Plittersdorf, fußläufig zum Rhein, erwartet Sie diese attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 95 m² Wohnfläche, die durch ihre großzügige Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente überzeugt.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1971 und ist bequem über einen Personenaufzug erreichbar. Die hellen, lichtdurchfluteten Räumlichkeiten schaffen eine freundliche und einladende Atmosphäre. Zwei Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Das moderne und komfortable Badezimmer ergänzt das Wohnangebot auf ansprechende Weise.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der zum Verweilen an der frischen Luft einlädt. Dank seiner sonnigen Ausrichtung bietet er einen schönen Platz, um entspannte Stunden im Freien zu genießen.

Das Angebot richtet sich sowohl an Eigennutzer, die eine attraktive Wohnung in begehrter Rheinlage suchen, als auch an Kapitalanleger. Die bisherige jährliche Nettokaltmiete beträgt 13.440 €. Ein Stellplatz gehört nicht zur Immobilie.

Bitte beachten: Die KI-Modifizierung bezieht sich auf die Möblierung um die Privatsphäre der Mieter zu wahren.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 26378031 - 53173 Bad Godesberg/Plittersdorf

# Ausstattung und Details

- umfassend saniert 2015/2016
- neue Fenster 2017
- ca. 95 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit bodentiefer Dusche und Badewanne
- 3. Obergeschoss mit Aufzug
- hochwertige Bodenbeläge: Parkett und Fliesen

Objektnummer: 26378031 - 53173 Bad Godesberg/Plittersdorf

# Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in Bonn-Bad Godesberg, einem etablierten Stadtbezirk im Süden von Bonn. Das Wohnumfeld zeichnet sich durch eine gewachsene Bebauung und eine gute Infrastruktur aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés sowie verschiedene Dienstleistungsangebote sind im Stadtbezirk vorhanden. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind in Bad Godesberg vertreten.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ermöglicht die Verbindung mit weiteren Bonner Stadtteilen und dem Stadtzentrum. Darüber hinaus bietet die regionale Verkehrsinfrastruktur Anschlussmöglichkeiten in Richtung Bonn, Köln und das umliegende Rheinland.

Die Kombination aus Wohnqualität, städtischer Infrastruktur und regionaler Erreichbarkeit macht Bad Godesberg zu einem interessanten Wohnstandort für unterschiedliche Lebenssituationen.

Objektnummer: 26378031 - 53173 Bad Godesberg/Plittersdorf

# 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: 26378031 - 53173 Bad Godesberg/Plittersdorf

# 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