

Bonn

Ihr Zuhause mit Entwicklungspotenzial in Rheinnähe

Objektnummer: 26378020



KAUFPREIS: 480.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 491 m²

Objektnummer: 26378020 - 53173 Bonn

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

Objektnummer: 26378020 - 53173 Bonn

Auf einen Blick

Objektnummer	26378020	Kaufpreis	480.000 EUR
Wohnfläche	ca. 88 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1950	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Stellplatz	1 x Freiplatz	Bauweise	Massiv

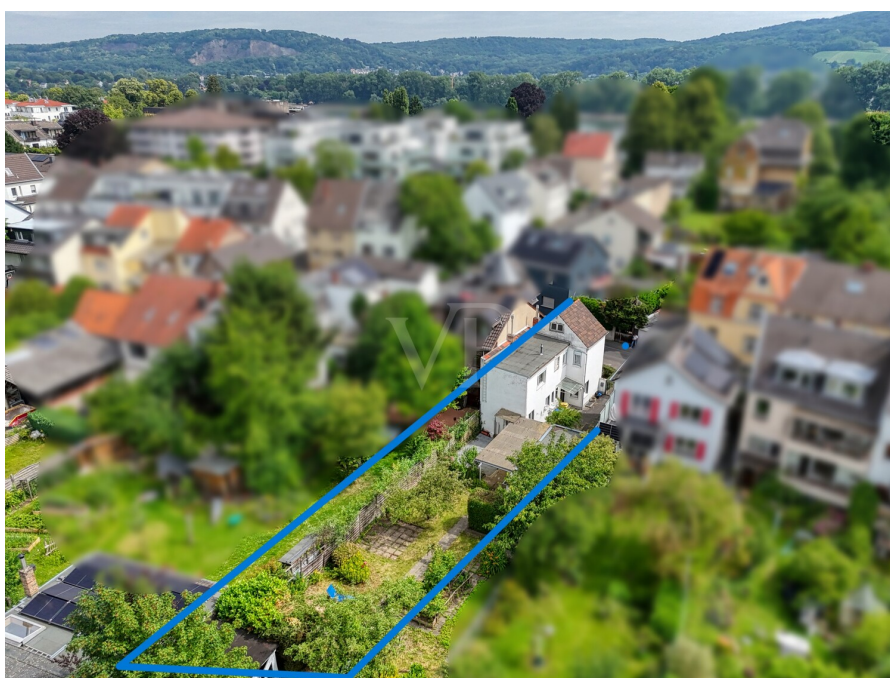
Objektnummer: 26378020 - 53173 Bonn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	334.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.06.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 26378020 - 53173 Bonn

Die Immobilie



Objektnummer: 26378020 - 53173 Bonn

Die Immobilie



Objektnummer: 26378020 - 53173 Bonn

Die Immobilie



Objektnummer: 26378020 - 53173 Bonn

Die Immobilie



Objektnummer: 26378020 - 53173 Bonn

Die Immobilie



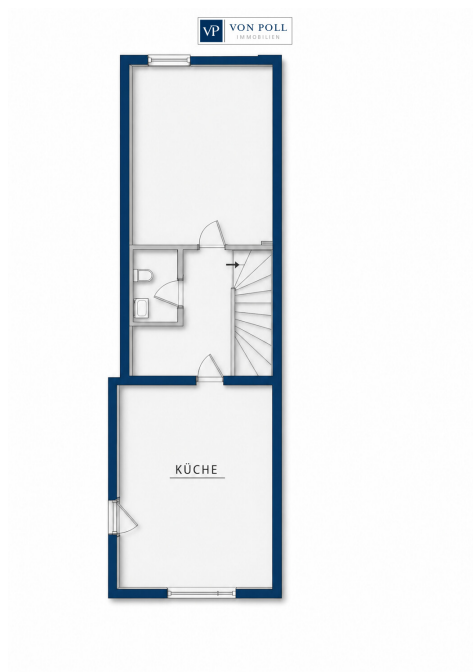
Objektnummer: 26378020 - 53173 Bonn

Die Immobilie



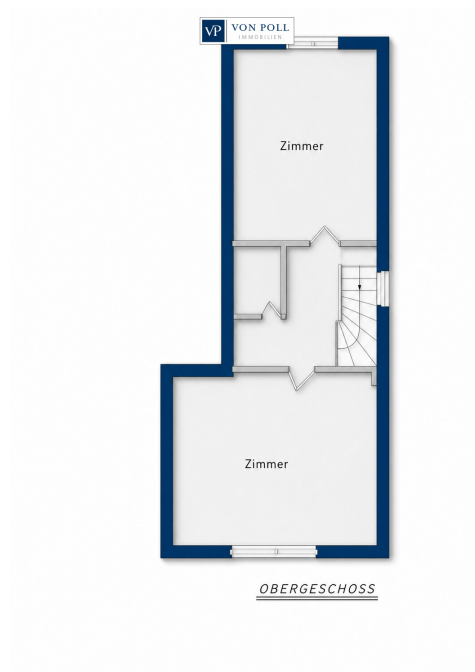
Objektnummer: 26378020 - 53173 Bonn

Die Immobilie



Objektnummer: 26378020 - 53173 Bonn

Die Immobilie



Objektnummer: 26378020 - 53173 Bonn

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Amina Wicharz und Elmar Wicharz
Geschäftstelleninhaber 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

Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Bonn



Höchstnote für
**von Poll Immobilien
Bad Godesberg**

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

Objektnummer: 26378020 - 53173 Bonn

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 26378020 - 53173 Bonn

Ein erster Eindruck

Handwerker / Bauherren aufgepasst:

Sanierung oder Neubau - die Gelegenheit für eigene Ideen.

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 88 m² auf einem großzügigen Grundstück von etwa 491 m². Das im Jahr 1950 errichtete Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Alt-Plittersdorf.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Immobilie aktuell in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet. Damit eröffnet sich insbesondere für handwerklich geschickte Käuferinnen und Käufer, Investoren oder Bauherren die Möglichkeit, das Potenzial dieser Immobilie voll auszuschöpfen. Eine Modernisierung nach eigenen Vorstellungen sowie ein Abriss und Neubau sind denkbare Optionen.

Das Gebäude ist als Einfamilienhaus konzipiert und bietet mit insgesamt drei Zimmern und Küche zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für verschiedenste Bedürfnisse.

Die Aufteilung der Zimmer ist flexibel gestaltbar, sodass sowohl kleine Familien als auch Paare oder Einzelpersonen ausreichend Platz finden können.

Die Ausstattung der Immobilie entspricht einfacher Qualität und spiegelt das Baujahr wider, weshalb umfassende Arbeiten zur Anpassung an moderne Wohnstandards erforderlich sind.

Beheizt wird das Haus mittels einer Gas-Zentralheizung. Vorhanden ist zudem eine Parkfläche, die einen sicheren und praktischen Stellplatz für ein Fahrzeug bietet und zusätzlichen Stauraum ermöglicht. Das große Grundstück mit Gartenfläche eröffnet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für neue Eigentümerinnen und Eigentümern – hier stehen individuelle Ideen und Wünsche im Vordergrund.

Die Immobilie überzeugt durch seine Lage auf einem weitläufigen Grundstück und das damit verbundene Potenzial. Mit entsprechendem Einsatz kann hier ein Zuhause nach persönlichen Vorstellungen geschaffen werden.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Entdecken Sie vor Ort die Möglichkeiten, die dieses Angebot Ihnen eröffnet.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26378020 - 53173 Bonn

Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus Baujahr 1950
- gut geschnittenes Grundstück mit Potential
- Sanierung oder abriss und Neubau
- 3 Zimmer, 1 Küche
- Gas-Zentralheizung
- Garten

Objektnummer: 26378020 - 53173 Bonn

Alles zum Standort

Der "place to be" in Alt-Plittersdorf!

Ausgezeichnete Ruhiglage in einer ruhigen Einbahnstraße in Bonn-Plittersdorf. Hier finden Sie dörfliche Atmosphäre zwischen Rhein und Rheinauenpark. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten finden sich auch in der nahen Godesberger Innenstadt. Die Verkehrsanbindung von Bad Godesberg - Plittersdorf ist erstklassig. Die Autobahn A59 bietet eine schnelle Anbindung an den Flughafen Köln/ Bonn und eine gute Anbindung an die BAB 59 Richtung Köln. Über die B9 als wichtigste Verbindungsstraße in Bonn erreicht man schnell die Bonner Innenstadt.

Objektnummer: 26378020 - 53173 Bonn

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 Handelsregistersauszugs, 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: 26378020 - 53173 Bonn

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