

Bonn / Tannenbusch

# Charmantes Erdgeschoss-Apartment mit Terrasse – attraktive Kapitalanlage

Objektnummer: 25024026



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 92.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 34,77 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1**

**Objektnummer: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## Auf einen Blick

|              |                          |             |   |
|--------------|--------------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 25024026                 | Kaufpreis   | 92.000 EUR  |
| Wohnfläche   | ca. 34,77 m <sup>2</sup> | Wohnung     | Apartment   |
| Zimmer       | 1                        | Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Badezimmer   | 1                        |             |   |
| Baujahr      | 1962                     | Ausstattung | Terrasse  |

Objektnummer: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                             |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieinformationen        | VERBRAUCH                   |
| Wesentlicher Energieträger | KWK_Fossil | Endenergieverbrauch         | 155.70 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 12.07.2028 | Energie-Effizienzklasse     | E                           |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 1962                        |

Objektnummer: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## Die Immobilie



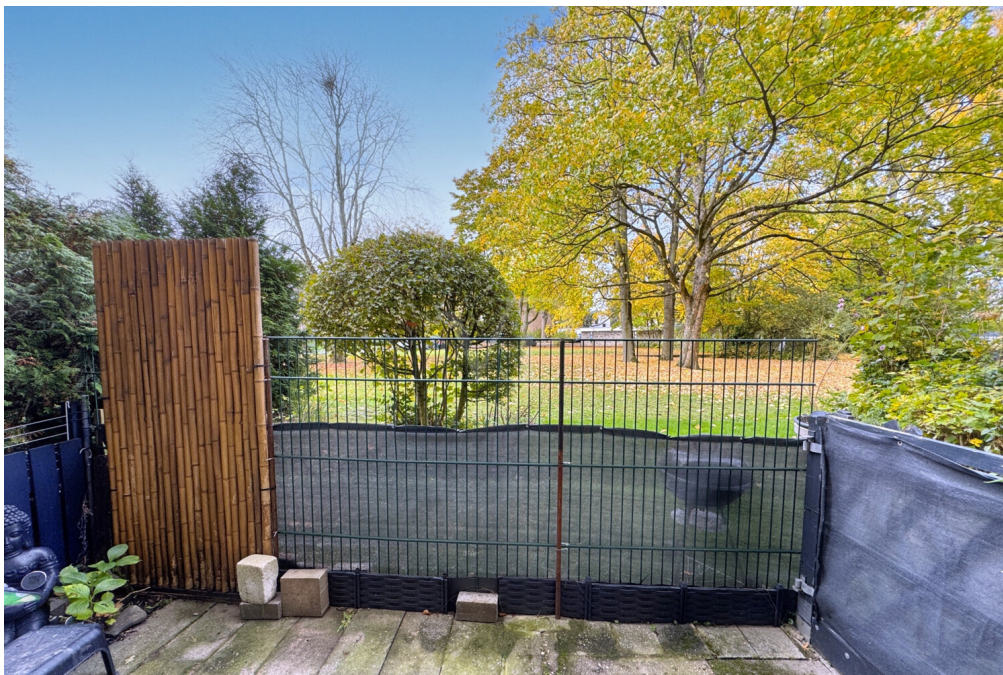
Objektnummer: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## Die Immobilie



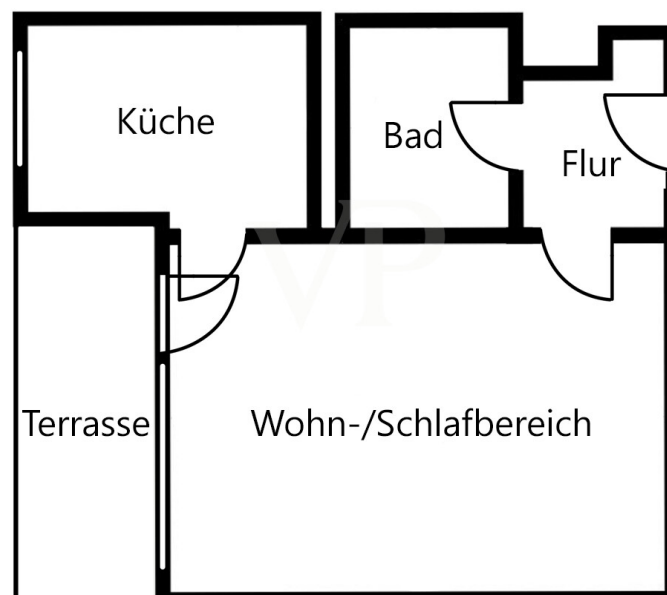
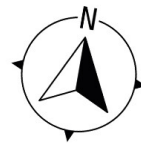
Objektnummer: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## 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: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses vermietete 1-Zimmer-Apartment befindet sich im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnanlage und überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung und das angenehme Wohnambiente.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine einladende Diele mit einem praktischen Einbauschränk, der zusätzlichen Stauraum bietet. Von hier aus gelangen Sie in das innenliegende Badezimmer, das mit einer Badewanne ausgestattet ist.

Der großzügige Wohn- und Schlafbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen schaffen eine freundliche Atmosphäre und bieten Zugang zur angrenzenden Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt. Das große Fenster sowie die Terrassentür wurden im Dezember 2022 erneuert, was nicht nur die Energieeffizienz verbessert, sondern auch den Wohnkomfort zusätzlich steigert. Die separate, geräumige Küche bietet ausreichend Platz für Ihre Küchenmöbel und Geräte – hier befindet sich auch der Anschluss für die Waschmaschine.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, was für eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung sorgt und gleichzeitig zu einem komfortablen Wohnklima beiträgt.

Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum, während ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller allen Bewohnern zur Verfügung steht.

Das Apartment ist derzeit für eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 332 EUR vermietet.

**Objektnummer: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch**

## **Alles zum Standort**

**Die Wohnung befindet sich in ruhiger, aber gut angebundener Lage im Bonner Stadtteil Tannenbusch – einem beliebten Wohngebiet mit gewachsener Infrastruktur und guter Anbindung an die Bonner Innenstadt.**

**In direkter Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kitas und Schulen – alles bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Der nahegelegene Tannenbusch-Center bietet darüber hinaus ein vielfältiges Angebot an Geschäften des täglichen Bedarfs.**

**Auch für Freizeit und Erholung ist gesorgt: Grünflächen, Spielplätze und Sportanlagen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – mit Bus- und Bahnlinien, die Sie schnell ins Zentrum von Bonn oder zu umliegenden Stadtteilen bringen. Die Autobahnen A555 und A565 sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine zügige Verbindung in Richtung Köln, Rhein-Sieg-Kreis oder in die Eifel.**

**Die Lage vereint urbanes Leben mit einer familienfreundlichen Umgebung – ideal für Eigennutzer und attraktiv für Mieter.**

**Objektnummer: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 155.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

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: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch**

## **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](mailto:bonn@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**