

Bad Godesberg

Schönes Mehrparteienhaus in zentraler Lage

Objektnummer: 22378009



www.von-poll.com

• KAUFPREIS 540.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 182 m² • ZIMMER: 8

Objektnummer: - 22378009 - 53179 Bad Godesberg

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

Objektnummer : 22378009 - 53179 Bad Godesberg

Auf einen Blick

Objektnummer	22378009	Kaufpreis	540.000 EUR
Wohnfläche	ca. 182 m ²	Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2007
Zimmer	8	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 50 m ²
Badezimmer	4	Ausstattung	Terrasse
Baujahr	1906		

Objektnummer: 22378009 - 53179 Bad Godesberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	123.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	03.07.2024	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22378009 - 53179 Bad Godesberg

Die Immobilie



Objektnummer: 22378009 - 53179 Bad Godesberg

Die Immobilie



Objektnummer: 22378009 - 53179 Bad Godesberg

Die Immobilie



Objektnummer: 22378009 - 53179 Bad Godesberg

Die Immobilie



Objektnummer: 22378009 - 53179 Bad Godesberg

Die Immobilie



Amina Wicharz und Elmar Wicharz
Geschäftsstelleninhaber Bad Godesberg

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

0228 - 38 76 105 0

Objektnummer: 22378009 - 53179 Bad Godesberg

Ein erster Eindruck

Das ursprünglich 1906 erbaute, voll unterkellerte Mehrfamilienhaus besticht durch seine Top Lage in Alt- Godesberg. Die Immobilie ist aufgeteilt in 4 separate Wohnungen. Die Aufteilung des Objektes ist wie folgt: EG gesamt = ca. 67m² Wohnung vermietet 1 OG gesamt = ca. 43 m² Wohnung vermietet 2 OG gesamt = ca. 43 m² frei DG gesamt = ca. 29 m² Wohnung vermietet Die Ist- Mieteinnahmen betragen aktuell 16.800,- Euro p.a. Zu erzielen wäre eine Jahresmiete von 22.992,- Euro nach Fertigstellung der entkernten Wohnung im 2 O.G. Die Mieten wurden in den letzten 3 Jahren nicht erhöht. Im Objekt befindet sich eine Dachterrasse, die von allen Wohneinheiten genutzt werden kann. Selbstverständlich erhalten Sie alle weiteren, für Sie wichtigen Daten auf Wunsch, oder bei einem Besichtigungstermin vor Ort. Bitte schreiben Sie uns wie gewohnt hierzu über unser Kontaktformular und fordern Sie ein erweitertes Exposé an.

Objektnummer: 22378009 - 53179 Bad Godesberg

Ausstattung und Details

2007 - Fenster

2004 - Dachgeschoss komplett saniert

2004 - neuer Stromzählerschrank für alle Einheiten

Objektnummer: 22378009 - 53179 Bad Godesberg

Alles zum Standort

TOP Lage, in unmittelbarer Nähe zur Bad Godesberger Innenstadt. Die Immobilie befindet sich in Alt-Godesberg, einem Ortsteil im Zentrum des Bonner Stadtbezirks Bad Godesberg. Diese Wohnlage zeichnet sich besonders durch die optimale Erreichbarkeit und Anbindung an die Infrastruktur aus. Fußläufig zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und in die Fußgängerzone. Geschäfte, Dienstleister, Banken und Restaurants sind in Bad Godesberg in großer Vielzahl vorhanden. Durch die Nähe zum Zentrum sowie zu den umliegenden Stadtteilen, erreichen Sie in kürzester Zeit sämtliche Freizeitangebote sowie ein zahlreiches Angebot an Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Innenstadt von Bonn erreichen Sie nach ca. 15 Autominuten.

Die exzellente medizinische Versorgung ist dadurch gewährleistet, dass die meisten Arztpraxen aller Fachrichtungen, medizinische Geschäfte und Einrichtungen sowie Apotheken im Zentrum konzentriert sind. Alle Formen der Kinderbetreuung, ob konfessionell oder städtisch, alle Schulformen, von der Grundschule, der Realschule, der Berufsschule bis zum Gymnasium sind im Bonner Stadtgebiet mehrfach vorhanden und schnell erreichbar.

Objektnummer: 22378009 - 53179 Bad Godesberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.7.2024. Endenergiebedarf beträgt 123.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist D. **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: 22378009 - 53179 Bad Godesberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Elmar Wicharz

Römerplatz 8 Bad Godesberg
E-Mail: bad.godesberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com