

**Bonn / Tannenbusch**

# Charming ground floor apartment with terrace – attractive investment opportunity

**Property ID: 25024026**



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

**PURCHASE PRICE: 92.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 34,77 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1**

**Property ID: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## At a glance

Property ID	25024026	Purchase Price	92.000 EUR
Living Space	ca. 34,77 m <sup>2</sup>	Type	Apartment
Rooms	1	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bathrooms	1		
Year of construction	1962	Equipment	Terrace

Property ID: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Fossil CHP	Final energy consumption	155.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	12.07.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1962

Property ID: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## The property



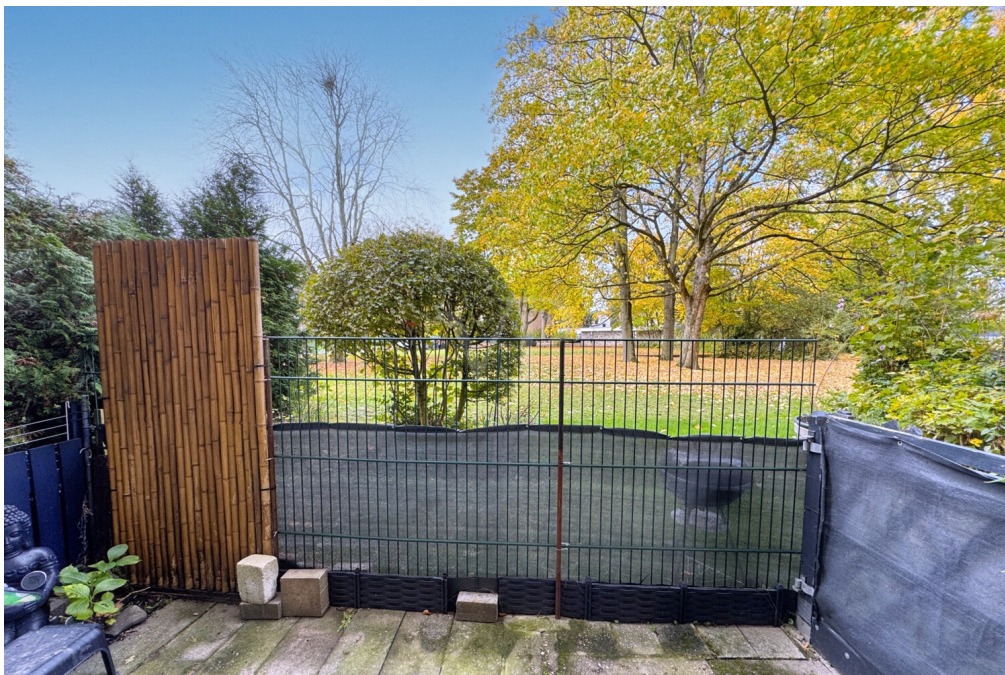
Property ID: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## The property



Property ID: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## The property



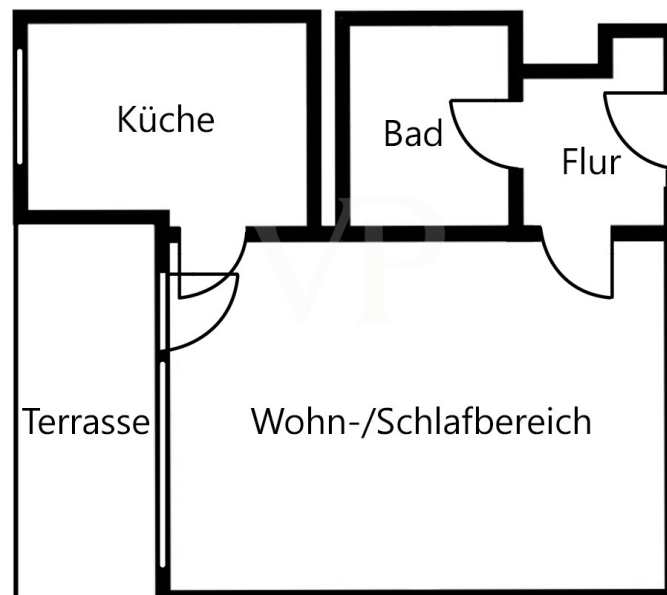
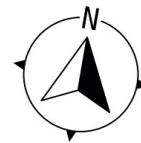
Property ID: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## The property



Property ID: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch**

## **A first impression**

**This rented one-room apartment is located on the ground floor of a well-maintained residential complex and impresses with its well-designed layout and pleasant living atmosphere. Upon entering the apartment, you are greeted by an inviting hallway with a practical built-in wardrobe, providing additional storage space. From here, you can access the interior bathroom, which is equipped with a bathtub. The spacious living and sleeping area forms the heart of the apartment. Large windows create a bright and welcoming atmosphere and offer access to the adjoining terrace, perfect for relaxing outdoors. The large window and the patio door were replaced in December 2022, improving energy efficiency and further enhancing living comfort. The separate, spacious kitchen offers ample room for your kitchen furniture and appliances – it also includes the connection for a washing machine. Heating is provided by district heating, ensuring a reliable and efficient heat supply while contributing to a comfortable living environment. A private cellar provides additional storage space, while a communal bicycle storage room is available for all residents. The apartment is currently rented for a monthly base rent of EUR 332.**

**Property ID: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch**

## All about the location

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.

**Property ID: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch**

## Other information

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.

**Property ID: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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