

Bonn / Brüser Berg

Ihre neue Lieblingswohnung – stilvolle Maisonette

Property ID: 26024003



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 259.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 73 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26024003 - 53125 Bonn / Brüser Berg

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

Property ID: 26024003 - 53125 Bonn / Brüser Berg

At a glance

Property ID	26024003	Purchase Price	259.000 EUR
Living Space	ca. 73 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2		
Rooms	2		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1982	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Underground car park	Equipment	Balcony

Property ID: 26024003 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas		
Energy certificate valid until	23.01.2029	Final energy consumption	89.87 kWh/m ² a
		Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1982

Property ID: 26024003 - 53125 Bonn / Brüser Berg

The property



Property ID: 26024003 - 53125 Bonn / Brüser Berg

The property



Property ID: 26024003 - 53125 Bonn / Brüser Berg

The property



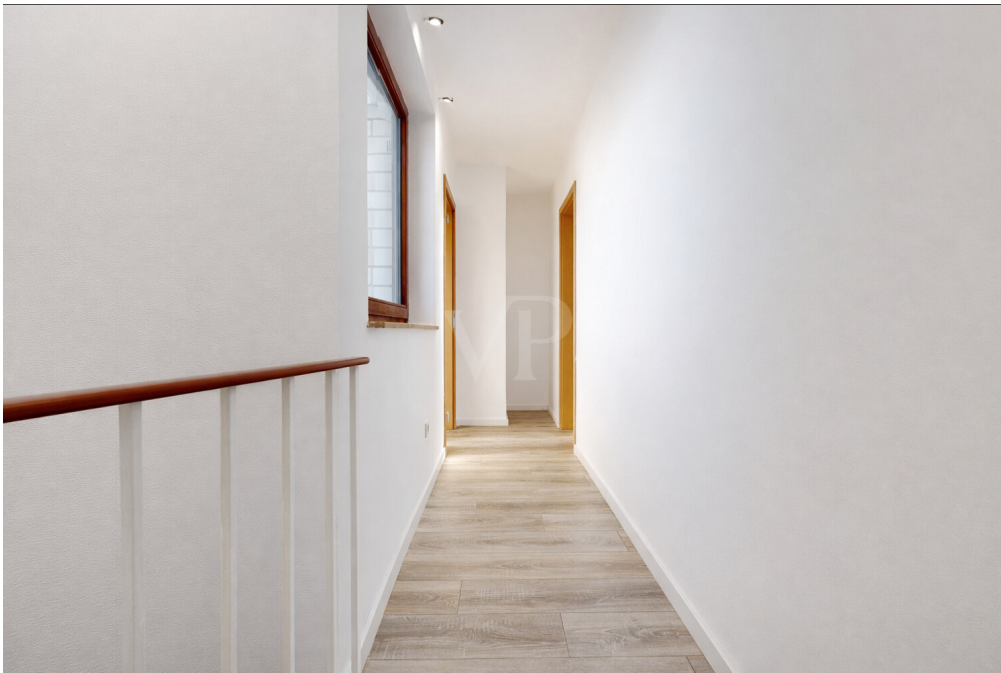
Property ID: 26024003 - 53125 Bonn / Brüser Berg

The property



Property ID: 26024003 - 53125 Bonn / Brüser Berg

The property



Property ID: 26024003 - 53125 Bonn / Brüser Berg

The property



Property ID: 26024003 - 53125 Bonn / Brüser Berg

The property



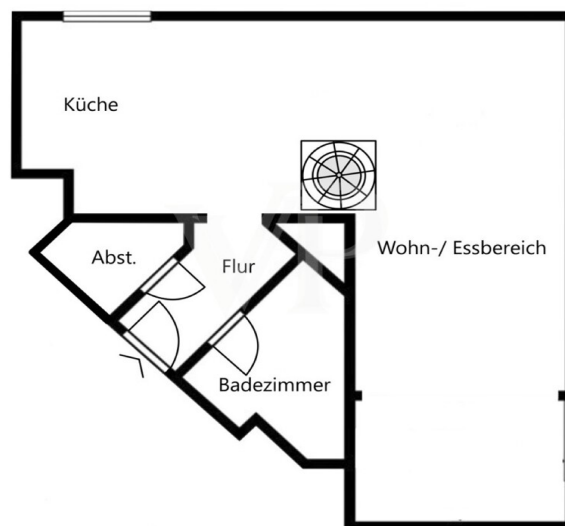
Property ID: 26024003 - 53125 Bonn / Brüser Berg

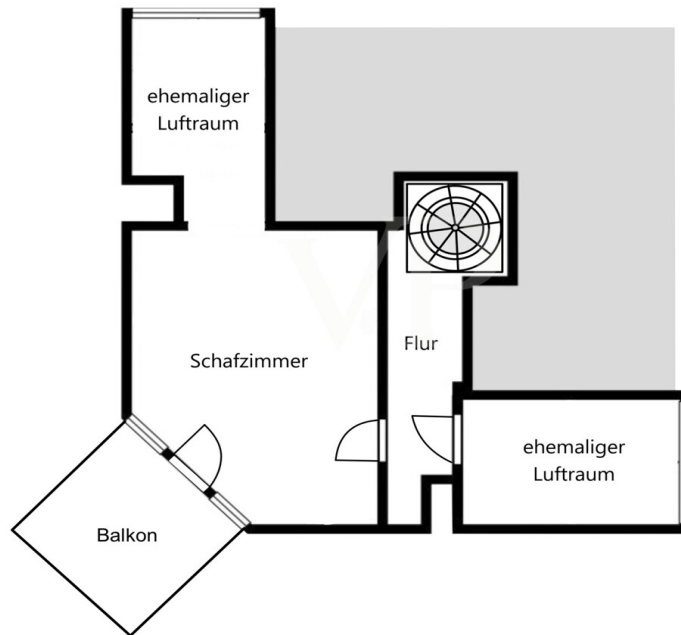
The property



Property ID: 26024003 - 53125 Bonn / Brüser Berg

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: 26024003 - 53125 Bonn / Brüser Berg

A first impression

Diese charmante 2-Zimmer-Maisonettewohnung bietet auf ca. 73 m² Wohnfläche ein besonderes Wohngefühl über zwei Ebenen und überzeugt durch ihren offenen Grundriss sowie eine angenehme, helle Wohnatmosphäre.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in die Diele, von der aus sowohl eine praktische Abstellkammer als auch das Badezimmer mit Badewanne erreichbar sind. Das Badezimmer bietet ausreichend Platz und überzeugt durch eine funktionale Aufteilung.

Der Wohnbereich öffnet sich anschließend zu einer großzügigen, offenen Küche, die bereits über vorhandenes Mobiliar inklusive Waschmaschine verfügt. Die offene Gestaltung schafft eine angenehme Verbindung zum angrenzenden Wohn- und Essbereich, der durch seine Weitläufigkeit und den besonderen Grundriss ein sehr wohnliches Ambiente vermittelt.

Ein architektonisches Highlight der Wohnung ist der runde Treppenaufgang, der in die obere Etage führt. Hier befindet sich ein wohnlich ausgebauter Luftraum, der sich ideal als Homeoffice oder kleine Lesecke nutzen lässt.

Das großzügige Schlafzimmer bietet viel Platz für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten und verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon, der zu entspannten Momenten im Freien einlädt.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der komfortables und sicheres Parken ermöglicht.

Im Gebäude sind Modernisierungsmaßnahmen geplant: So ist vorgesehen, die

Klingelanlage des gesamten Hauses zu erneuern sowie die Fenster sukzessive auszutauschen. In der angebotenen Wohnung wurden bereits größtenteils moderne Kunststofffenster eingebaut, sodass ein Teil dieser Maßnahme bereits umgesetzt ist.

Die Wohnung befindet sich in Bonn-Brüser Berg, einer beliebten Wohnlage mit guter Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie Nähe zu Natur- und Naherholungsgebieten.

Diese besondere Maisonettewohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die ein außergewöhnliches Zuhause mit offenem Raumgefühl und guter Lage in Bonn suchen.

Property ID: 26024003 - 53125 Bonn / Brüser Berg

All about the location

Der Brüser Berg ist ein Stadtteil der Bundesstadt Bonn und gehört zum Stadtbezirk Hardtberg. Dieser Stadtteil entstand ab 1974, wobei bei der städtebaulichen Gestaltung besonderer Wert auf das Zusammenleben der Menschen gelegt wurde. So gibt es neben einer Fußgängerzone zahlreiche Fußgängerbereiche, in die auch Spielplätze integriert sind. Der gesamte Stadtteil ist für Fußgänger nahezu autofrei. Durch die Nähe zu den Bundesministerien und -Behörden in Bonn und seinem Stadtbezirk Hardtberg, insbesondere zum Bundesministerium der Verteidigung auf der Hardthöhe, war der Anteil der Bundesbediensteten unter den Bewohnern des Brüser Bergs zumindest ursprünglich hoch. Im Zentrum des Stadtteils überwiegt der Geschosswohnungsbau, während die Randlagen durch Einfamilien- und Reihenhäuser geprägt sind.

Eine Fußgängerzone mit zahlreichen Einzelhandelsgeschäften bietet umfassende Einkaufsmöglichkeiten. Der Stadtteil verfügt über mehrere Schulen, darunter die offene Ganztagschule Gemeinschaftsgrundschule Brüser Berg, die Gemeinschaftshauptschule und Europaschule August Macke Schule, die Realschule Hardtberg und das Hardtberg-Gymnasium Bonn (HBG).

Am Brüser Berg befindet sich die Hardtberghalle, die bis zum Frühjahr 2008 Spielstätte der Telekom Baskets Bonn war. Seit Sommer 2008 ist der vereinseigene Telekom Dome unterhalb des Brüser Bergs die Heimspielstätte der Telekom Baskets Bonn. Zwei Buslinien der SWB verbinden den Brüser Berg mit der Bonner Innenstadt.

Der Stadtteil ist von einem Straßenring (Brüser Damm, Pascalstraße) umgeben, der in den Konrad-Adenauer-Damm mündet, der die Anbindung an die östlich verlaufende Bundesautobahn 565 mit der Anschlussstelle Bonn-Hardtberg

ermöglicht.

Property ID: 26024003 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Other information

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: 26024003 - 53125 Bonn / Brüser Berg

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com