

Bad Godesberg - Hochkreuz

# Rohdiamant-Apartment in begehrter Lage!

*Property ID: 26378015*



**PURCHASE PRICE: 178.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 34 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1**

**Property ID: 26378015 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26378015 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz

## At a glance

Property ID	26378015	Purchase Price	178.000 EUR
Living Space	ca. 34 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	1		
Bathrooms	1		
Year of construction	1972	Modernisation / Refurbishment	2026
		Condition of property	Gutted
		Construction method	Solid
		Equipment	Garden / shared use, Balcony

Property ID: 26378015 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	189.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.03.2028	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 26378015 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz

## The property



Property ID: 26378015 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz

## The property



Property ID: 26378015 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz

## The property



Property ID: 26378015 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz

## The property



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung berechnen



# 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

Property ID: 26378015 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**Property ID: 26378015 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz**

## A first impression

(Hinweis: Das Apartment befindet sich derzeit in vollständig entkerntem Zustand. Die gezeigten Bilder dienen ausschließlich als KI-generierte Einrichtungsbeispiele.)

In begehrter Lage von Bad Godesberg-Hochkreuz präsentiert sich dieses ansprechende 1-Zimmer-Apartment in Hochparterre eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1972. Die Immobilie überzeugt durch ihre ruhige Lage am Ende einer Sackgasse, fußläufig zum Freizeitpark Rheinaue, sowie einer gleichzeitig hervorragenden Anbindung an die Bonner Innenstadt und die umliegende Infrastruktur.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine praktische Diele, die ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und einen angenehmen Eingangsbereich schafft. Der lichtdurchflutete Wohn- und Schlafbereich mit offener Küche ist funktional geschnitten und lässt sich flexibel einrichten.

Ein besonderes Highlight ist die gemütliche Loggia mit Blick ins Grüne – ideal, um die frische Luft zu genießen und den Alltag hinter sich zu lassen.

Die Wohnung befindet sich derzeit in vollständig entkerntem Zustand, während die Elektrik bereits umfassend erneuert wurde. Die Übergabe erfolgt nach Absprache entweder im aktuellen Zustand oder gegen einen moderaten Aufpreis bezugsfertig.

Alle Bewohner des Hauses profitieren von einem gemeinschaftlich nutzbaren Garten sowie einem umfassenden Hausmeisterservice, der eine kontinuierliche und professionelle Betreuung der Wohnanlage gewährleistet.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Kellerraum mit hinreichend Staufläche für Ihre Habseligkeiten.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses charmanten Apartments und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

**Property ID: 26378015 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz**

## Details of amenities

Auf einen Blick:

- Begehrte Wohnlage am ruhigen Ende einer Sackgasse, fußläufig zur Rheinaue
- Heller Wohn- und Schlafbereich mit offener Küche
- Gemütliche Loggia mit Blick ins Grüne
- Elektrik vollständig erneuert
- Übergabe wahlweise im entkernten Zustand oder bezugsfertig (gegen Aufpreis)
- Barrierearmer Zugang
- Rundum-Hausmeisterservice
- Eigener Kellerraum

**Property ID: 26378015 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz**

## All about the location

Die Wohnung überzeugt insbesondere durch ihre attraktive Lage in unmittelbarer Nähe zum Rhein sowie zur beliebten Rheinaue – einem der größten und schönsten Freizeit- und Erholungsgebiete der Region. Die weitläufigen Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie die Nähe zum Wasser bieten einen hohen Freizeitwert und steigern die Lebensqualität nachhaltig.

Die Infrastruktur ist ebenso ideal: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien sowie Ärzte und Apotheken sind schnell erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Bus- und Bahnlinien ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Bonner Innenstadt, nach Bad Godesberg sowie in Richtung Köln. Die Autobahnen A562 und A59 sind in kurzer Zeit erreichbar und sorgen für eine optimale regionale und überregionale Anbindung.

**Property ID: 26378015 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz**

## 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: 26378015 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Elmar Wicharz

---

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg

Tel.: +49 228 - 38 76 105 0

E-Mail: [bad.godesberg@von-poll.com](mailto:bad.godesberg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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