

Bad Godesberg - Hochkreuz

Barrierefreies Apartment in begehrter Lage!

Property ID: 26378016



PURCHASE PRICE: 176.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 34 m² • ROOMS: 1

Property ID: 26378016 - 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: 26378016 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz

At a glance

Property ID	26378016	Purchase Price	176.000 EUR
Living Space	ca. 34 m ²	Type	Apartment
Floor	3	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	1	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1972	Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26378016 - 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 ² a
Energy certificate valid until	11.03.2028	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 26378016 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz

The property



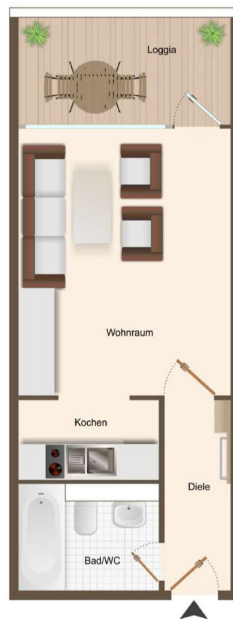
Property ID: 26378016 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz

The property



Property ID: 26378016 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz

The property



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: 26378016 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz

The property



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Property ID: 26378016 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz

A first impression

In beehrter Lage von Bad Godesberg-Hochkreuz präsentiert sich dieses gepflegte 1-Zimmer-Apartment im 3. Obergeschoss eines ansprechenden 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.

Für den nötigen Komfort sorgt das zeitlos gestaltete Badezimmer mit Badewanne.

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: 26378016 - 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**
- **Barrierefreier Zugang**
- **Rundum-Hausmeisterservice**
- **Eigener Kellerraum**

Property ID: 26378016 - 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: 26378016 - 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: 26378016 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com