

Bonn / Tannenbusch

## Encantador apartamento en planta baja con terraza: atractiva oportunidad de inversión.

Número de propiedad: 25024026



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

PRECIO DE COMPRA: 92.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 34,77 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1

Número de propiedad: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## De un vistazo

Número de propiedad	25024026	Precio de compra	92.000 EUR
Superficie habitable	ca. 34,77 m <sup>2</sup>	Piso	Apartamento
Habitaciones	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baños	1		
Año de construcción	1962	Características	Terraza

Número de propiedad: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Fuente de energía	Cogeneración fósil
Certificado energético válido hasta	12.07.2028
Fuente de energía	Distrito

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	155.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1962



Número de propiedad: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## La propiedad





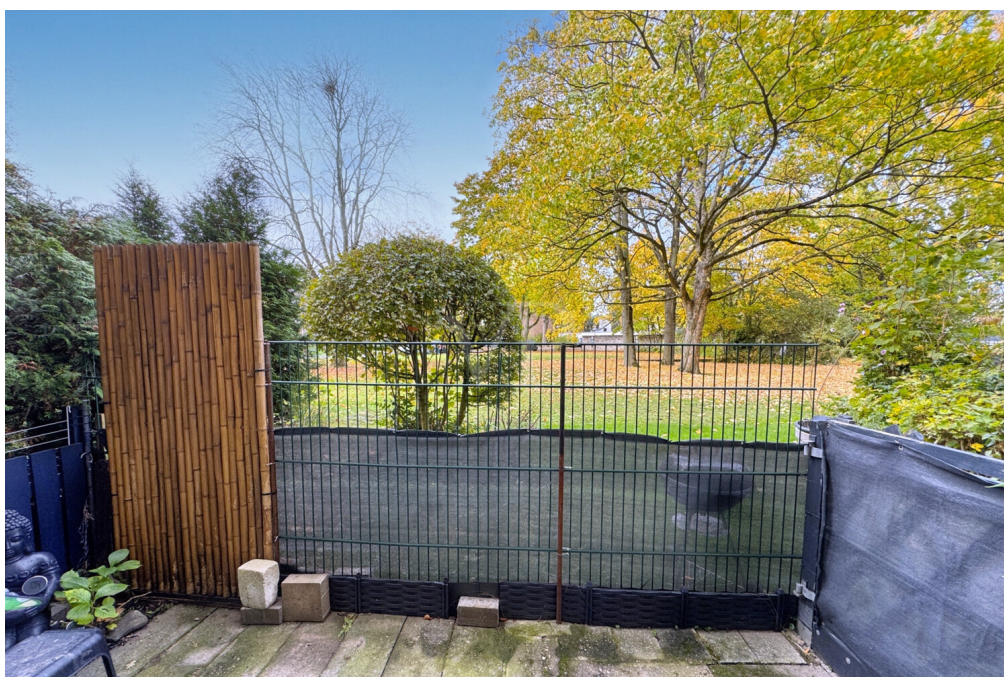
Número de propiedad: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## La propiedad



Número de propiedad: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## La propiedad





Número de propiedad: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

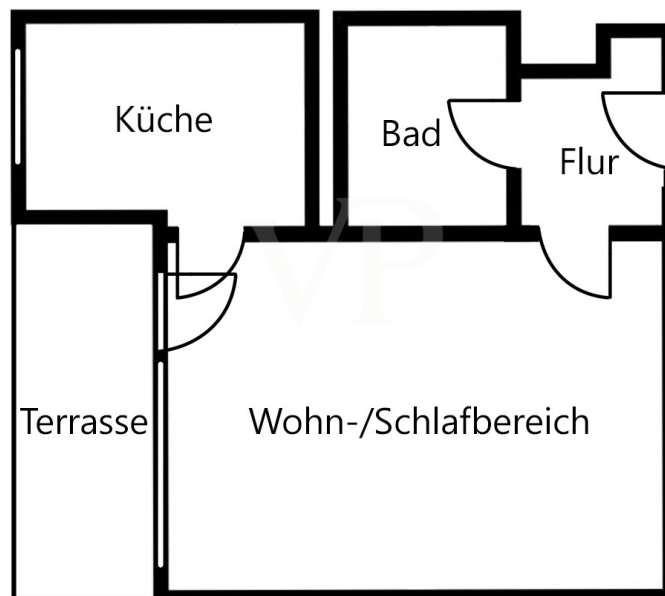
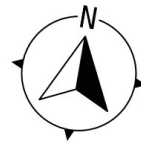
## La propiedad





Número de propiedad: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## Una primera impresión

Este apartamento de una habitación en alquiler se encuentra en la planta baja de un complejo residencial bien cuidado e impresiona por su cuidada distribución y su agradable ambiente. Al entrar, le recibe un acogedor recibidor con un práctico armario empotrado que ofrece espacio de almacenamiento adicional. Desde aquí, se accede al baño interior, equipado con bañera. La espaciosa sala de estar y dormitorio es el corazón del apartamento. Los grandes ventanales crean un ambiente luminoso y acogedor y ofrecen acceso a la terraza contigua, ideal para relajarse al aire libre. El gran ventanal y la puerta del patio se reemplazaron en diciembre de 2022, lo que mejoró la eficiencia energética y aumentó aún más el confort. La espaciosa cocina independiente ofrece amplio espacio para los muebles y electrodomésticos; también incluye conexión para lavadora. La calefacción es de distrito, lo que garantiza un suministro de calor fiable y eficiente, a la vez que contribuye a un ambiente de vida confortable. Un sótano privado ofrece espacio de almacenamiento adicional, mientras que hay un trastero común para bicicletas disponible para todos los residentes. El apartamento se alquila actualmente por una renta mensual base de 332 EUR.

Número de propiedad: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## Otros datos

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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