

**Bonn / Tannenbusch**

# Charmant appartement de plain-pied avec terrasse – une opportunité d'investissement intéressante

**CODE DU BIEN: 25024026**



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

**PRIX D'ACHAT: 92.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 34,77 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1**

**CODE DU BIEN: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25024026	Prix d'achat	92.000 EUR
Surface habitable	ca. 34,77 m <sup>2</sup>	Type	Appartement
Pièces	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	1		
Année de construction	1962	Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Cogénération fossile	Consommation finale d'énergie	155.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.07.2028	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	1962

CODE DU BIEN: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## La propriété



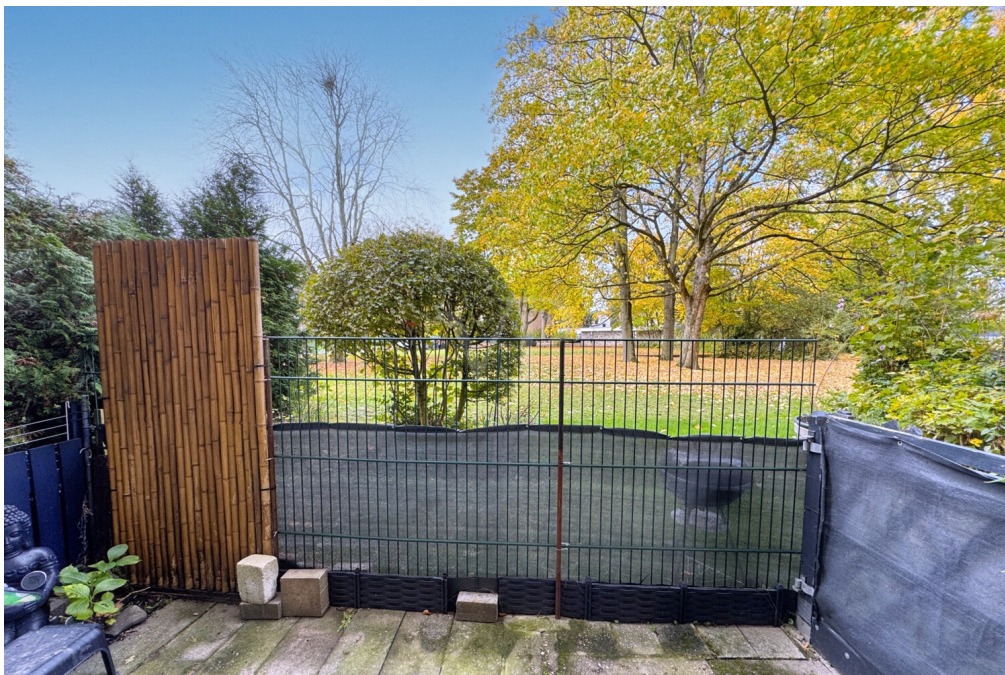
CODE DU BIEN: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## La propriété



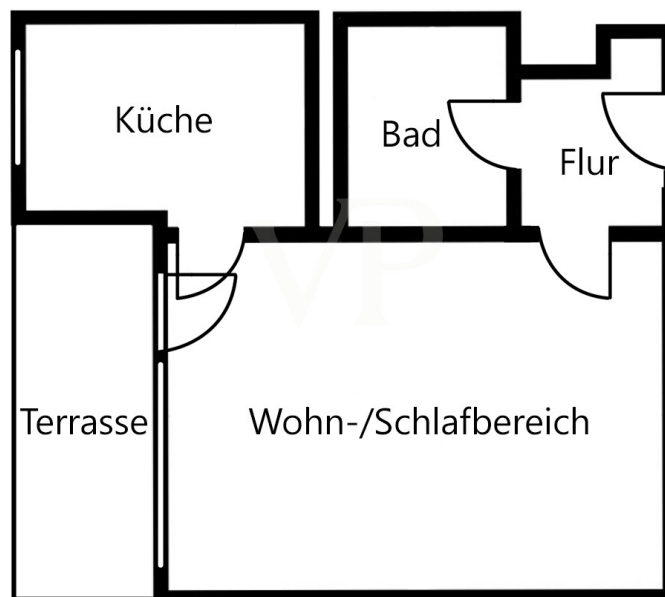
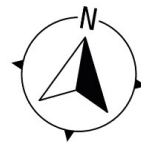
CODE DU BIEN: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch**

## Une première impression

Ce studio meublé, situé au rez-de-chaussée d'une résidence bien entretenue, séduit par son agencement soigné et son ambiance agréable. Dès l'entrée, un hall accueillant s'ouvre sur un placard intégré pratique offrant un espace de rangement supplémentaire. De là, on accède à la salle de bain intérieure, équipée d'une baignoire. Le spacieux séjour/chambre constitue le cœur de l'appartement. De grandes fenêtres inondent l'espace de lumière et donnent accès à la terrasse attenante, idéale pour se détendre en plein air. La grande fenêtre et la porte-fenêtre ont été remplacées en décembre 2022, améliorant ainsi l'efficacité énergétique et le confort. La cuisine séparée et spacieuse offre un espace généreux pour vos meubles et appareils électroménagers ; elle est également équipée pour accueillir un lave-linge. Le chauffage est assuré par le réseau de chaleur urbain, garantissant un chauffage fiable et performant et contribuant à un cadre de vie confortable. Une cave privative offre un espace de rangement supplémentaire, tandis qu'un local à vélos commun est à la disposition de tous les résidents. Le loyer mensuel de base est actuellement de 332 €.

**CODE DU BIEN: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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