

Bonn / Rüngsdorf

C'est un endroit idéal pour vivre : un spacieux appartement en copropriété près du Rhin.

CODE DU BIEN: 23378038



PRIX D'ACHAT: 260.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 77 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 23378038 - 53179 Bonn / Rüngsdorf

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

CODE DU BIEN: 23378038 - 53179 Bonn / Rüngsdorf

## En un coup d'œil

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN           | 23378038               |
| Surface habitable      | ca. 77 m²              |
| Type de toiture        | à deux versants        |
| Pièces                 | 2                      |
| Chambres à coucher     | 1                      |
| Salles de bains        | 1                      |
| Année de construction  | 1973                   |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 260.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 8 m²                                                                  |
| Aménagement                  | Balcon                                                                    |

CODE DU BIEN: 23378038 - 53179 Bonn / Rüngsdorf

## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                         | 124.10 kWh/m²a                        |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 23.01.2029           | Classement énergétique                                | D                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1970                                  |

CODE DU BIEN: 23378038 - 53179 Bonn / Rüngsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 23378038 - 53179 Bonn / Rüngsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 23378038 - 53179 Bonn / Rüngsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 23378038 - 53179 Bonn / Rüngsdorf

## La propriété

# 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



VON POLL  
FINANCE

**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



CODE DU BIEN: 23378038 - 53179 Bonn / Rüngsdorf

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**CODE DU BIEN: 23378038 - 53179 Bonn / Rüngsdorf**

## Une première impression

Nous avons le plaisir de vous proposer ce charmant appartement T3 à vendre à Bonn-Bad Godesberg, dans le magnifique quartier de Rüngsdorf. À deux pas du Rhin, cet appartement se situe au rez-de-chaussée surélevé d'un immeuble collectif bien entretenu datant de 1973. Avec une surface habitable d'environ 77 m², vous disposerez d'un espace généreux pour réaliser vos envies. L'appartement bénéficie d'une belle luminosité naturelle grâce à ses grandes fenêtres, ainsi que d'une disposition idéale et d'une atmosphère chaleureuse. Le séjour/salle à manger convivial constitue le cœur de l'appartement et est parfait pour partager des moments conviviaux avec vos proches. La cuisine séparée offre un cadre idéal pour préparer vos repas préférés. La chambre spacieuse est parfaite pour se détendre et se ressourcer – vous pourrez ainsi oublier le stress du quotidien. Une salle de bains moderne avec baignoire assure tout le confort nécessaire. La loggia accessible depuis le séjour est un atout majeur : elle offre de belles heures de soleil et une vue imprenable sur les environs. Vous pourrez garer votre véhicule dans le garage souterrain et profiter d'une cave fermée à clé offrant un espace de rangement supplémentaire. Ce bien bénéficie d'une situation idéale, à proximité immédiate des transports en commun, des commerces et des restaurants. Les infrastructures sportives et de loisirs sont également accessibles en quelques minutes en voiture. Cet appartement offre un espace de vie compact et bien agencé, idéal pour une personne seule ou un couple. Actuellement loué, il représente un excellent investissement à long terme ou, bien sûr, une résidence principale idéale. Nous vous invitons à visiter ce bien et à découvrir ses atouts par vous-même. Contactez-nous dès aujourd'hui pour prendre rendez-vous !

CODE DU BIEN: 23378038 - 53179 Bonn / Rüngsdorf

## Détails des commodités

Es erwarten Sie folgende Merkmale:

- Bestlage von Rüngsdorf
- fußläufig zum Rhein
- Bad mit Badewanne
- großzügige Loggia
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz

CODE DU BIEN: 23378038 - 53179 Bonn / Rüngsdorf

## Tout sur l'emplacement

Ihre neue Wohnung befindet sich in bester Lage des Bonner Stadtteils Rüngsdorf.

Rüngsdorf ist Teil des sogenannten Rheinviertels und eine von Villen durchzogene bevorzugte Wohngegend. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Lokale und Ärzte sind zu Fuß oder mit dem Rad zu erreichen. Erholung findet man am sehr nahe gelegenen Rhein oder in den ländlichen Gebieten in der Umgebung.

Der nahe gelegene Ortsteil Mehlem ist vor allem wegen seiner Rheinpromenade mit dem Blick auf das direkt gegenüber liegende Siebengebirgspanorama, mit Drachenfels, Schloss Drachenburg und den Petersberg bekannt. Das Bad Godesberger Zentrum, Bonn, Köln und der Flughafen sind schnell mit dem Auto oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Eine perfekte zentrale Lage für fast alle Freizeitaktivitäten.

CODE DU BIEN: 23378038 - 53179 Bonn / Rüngsdorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.1.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 124.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

CODE DU BIEN: 23378038 - 53179 Bonn / Rüngsdorf

## Contact

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

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)

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

---

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