

Bonn

# Ihr Zuhause mit Entwicklungspotenzial in Rheinnähe

CODE DU BIEN: 26378020



PRIX D'ACHAT: 480.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 88 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 491 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26378020 - 53173 Bonn**

- **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: 26378020 - 53173 Bonn**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26378020</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 88 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièces</b>	<b>3</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1950</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x surface libre, 1 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>480.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>

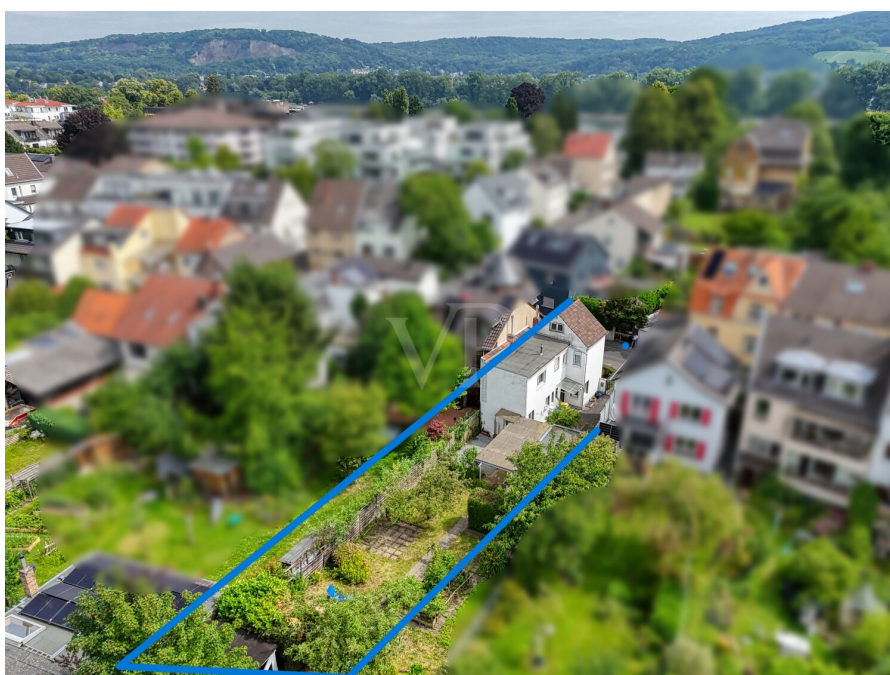
**CODE DU BIEN: 26378020 - 53173 Bonn**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz naturel léger</b>	Consommation finale d'énergie	<b>334.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>05.06.2036</b>	Classement énergétique	<b>H</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1950</b>

CODE DU BIEN: 26378020 - 53173 Bonn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26378020 - 53173 Bonn

## La propriété

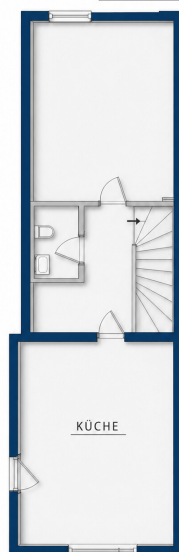


CODE DU BIEN: 26378020 - 53173 Bonn

## La propriété

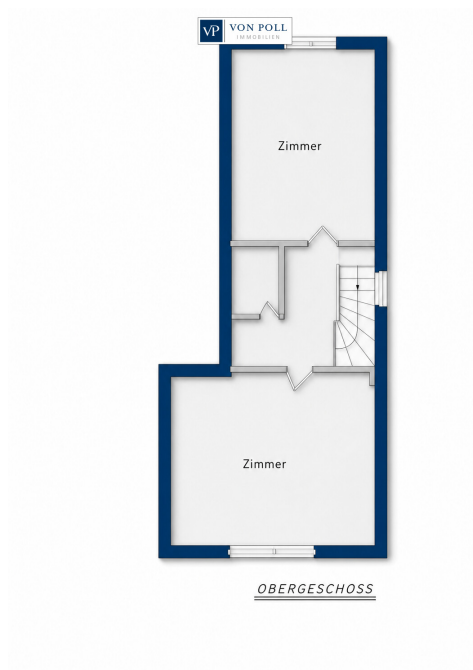


VP VON POLL  
IMMOBILIEN



CODE DU BIEN: 26378020 - 53173 Bonn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26378020 - 53173 Bonn

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Amina Wicharz und Elmar Wicharz  
Geschäftstelleninhaber 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)

# 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

CODE DU BIEN: 26378020 - 53173 Bonn

## La propriété



### 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: 26378020 - 53173 Bonn**

## **Une première impression**

**Handwerker / Bauherren aufgepasst:**

**Sanierung oder Neubau - die Gelegenheit für eigene Ideen.**

**Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 88 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von etwa 491 m<sup>2</sup>. Das im Jahr 1950 errichtete Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Alt-Plittersdorf.**

**Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Immobilie aktuell in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet. Damit eröffnet sich insbesondere für handwerklich geschickte Käuferinnen und Käufer, Investoren oder Bauherren die Möglichkeit, das Potenzial dieser Immobilie voll auszuschöpfen. Eine Modernisierung nach eigenen Vorstellungen sowie ein Abriss und Neubau sind denkbare Optionen.**

**Das Gebäude ist als Einfamilienhaus konzipiert und bietet mit insgesamt drei Zimmern und Küche zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für verschiedenste Bedürfnisse.**

**Die Aufteilung der Zimmer ist flexibel gestaltbar, sodass sowohl kleine Familien als auch Paare oder Einzelpersonen ausreichend Platz finden können.**

**Die Ausstattung der Immobilie entspricht einfacher Qualität und spiegelt das Baujahr wider, weshalb umfassende Arbeiten zur Anpassung an moderne Wohnstandards erforderlich sind.**

**Beheizt wird das Haus mittels einer Gas-Zentralheizung. Vorhanden ist zudem eine Garage, die einen sicheren und praktischen Stellplatz für ein Fahrzeug bietet und zusätzlichen Stauraum ermöglicht. Das große Grundstück mit Gartenfläche eröffnet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für neue Eigentümerinnen und Eigentümern – hier stehen individuelle Ideen und Wünsche im Vordergrund.**

**Die Immobilie überzeugt durch seine Lage auf einem weitläufigen Grundstück und das damit verbundene Potenzial. Mit entsprechendem Einsatz kann hier ein Zuhause nach persönlichen Vorstellungen geschaffen werden.**

**Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Entdecken Sie vor Ort die Möglichkeiten, die dieses Angebot Ihnen eröffnet.**

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**CODE DU BIEN: 26378020 - 53173 Bonn**

## **Détails des commodités**

- **Einfamilienhaus Baujahr 1950**
- **gut geschnittenes Grundstück mit Potential**
- **Sanierung oder abriß und Neubau**
- **3 Zimmer, 1 Küche**
- **Gas-Zentralheizung**
- **Garage**
- **Garten**

**CODE DU BIEN: 26378020 - 53173 Bonn**

## **Tout sur l'emplacement**

**Der "place to be" in Alt-Plittersdorf!**

**Ausgezeichnete Ruhiglage in einer ruhigen Einbahnstraße in Bonn-Plittersdorf. Hier finden Sie dörfliche Atmosphäre zwischen Rhein und Rheinauenpark. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten finden sich auch in der nahen Godesberger Innenstadt. Die Verkehrsanbindung von Bad Godesberg - Plittersdorf ist erstklassig. Die Autobahn A59 bietet eine schnelle Anbindung an den Flughafen Köln/ Bonn und eine gute Anbindung an die BAB 59 Richtung Köln. Über die B9 als wichtigste Verbindungsstraße in Bonn erreicht man schnell die Bonner Innenstadt.**

**CODE DU BIEN: 26378020 - 53173 Bonn**

## **Plus d'informations**

**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: 26378020 - 53173 Bonn**

## 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)**