

Bad Godesberg-Pennenfeld

# Geräumige Wohnung mit Sonnenbalkon und Garage

????????? ??????????: 24378009



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

???? ??????: 195.000 EUR • ??????????: ca. 76 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

???????? ??????????: 24378009 - 53177 Bad Godesberg-Pennenfeld

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ???? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24378009 - 53177 Bad Godesberg-Pennenfeld

?? ??? ???????

???????? ??????????	24378009	????? ???????	195.000 EUR
?????????????	ca. 76 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
?????? ????????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????		
?????????	1		
?????????	3	????? ????????????????	2021
?????????????? ??? ?????????????	2	?????????? ????????????????	???????
?????????????	1	??????????????????????????	ca. 10 m <sup>2</sup>
????? ???????????????	1964	???????	
?????? ???????????????	1 x ????????	?????????	???????????

???????? ??????????: 24378009 - 53177 Bad Godesberg-Pennenfeld

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	GAS	???????? ?????????????? ??????????????	155.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	10.09.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????	????????????? ?????????????	

???????? ?????????: 24378009 - 53177 Bad Godesberg-Pennenfeld

?? ????????



???????? ?????????: 24378009 - 53177 Bad Godesberg-Pennenfeld

?? ?????????



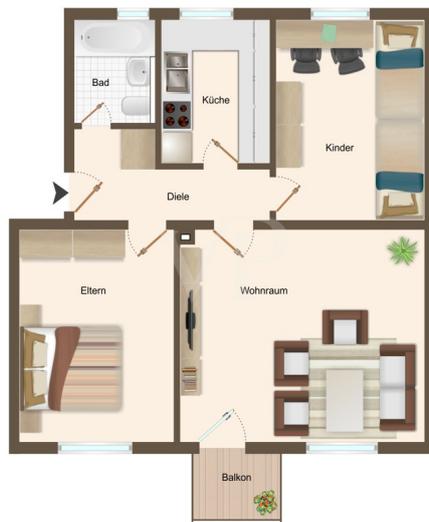
???????? ?????????: 24378009 - 53177 Bad Godesberg-Pennenfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24378009 - 53177 Bad Godesberg-Pennenfeld

?? ?????????



???????? ?????????: 24378009 - 53177 Bad Godesberg-Pennenfeld

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

VP 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



???????? ??????????: 24378009 - 53177 Bad Godesberg-Pennenfeld

??? ?????? ???????????

Großzügige Wohnung in zentraler Lage - attraktive Stadtwohnung. Wir freuen uns, Ihnen diese geräumige 3-Zimmer-Wohnung in einer ruhigen Wohnlage präsentieren zu können. Mit einer Wohnfläche von ca. 76 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für eine kleine Familie oder ein Paar. Die Wohnung befindet sich in der ersten Etage eines Wohnhauses, das im Jahr 1964 erbaut wurde. Das Highlight dieser Immobilie ist der große Balkon (Westen), von dem aus Sie einen wunderbaren Ausblick auf die umliegende Umgebung genießen können. Mit genügend Platz für einen Tisch und Stühle ist dies der perfekte Ort, um das sonnige Wetter zu genießen oder Freunde zum Grillen einzuladen. Die Wohnung verfügt über ein helles und geräumiges Wohnzimmer, das genügend Platz für einen Essbereich und eine gemütliche Sitzecke bietet. Die separate Küche bietet genügend Platz für eine schöne Einbauküche. Es gibt zwei Schlafzimmer, die beide ausreichend Platz für ein Bett und einen Kleiderschrank bieten. Ein modernes Badezimmer mit Badewanne komplettiert die Wohnfläche. Das Wohnhaus befindet sich in einer ruhigen Lage, in der Nähe von zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Umgebung ist familienfreundlich und bietet zahlreiche Grünflächen sowie eine gute Anbindung an das Stadtzentrum. Wir laden Sie herzlich ein, diese charmante Wohnung zu besichtigen und sich selbst von ihren Vorzügen zu überzeugen. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Termins zu kontaktieren. Die Wohnung ist momentan vermietet, daher werden aus Gründen der Diskretion keine weiteren Bilder veröffentlicht. Die Jahresbruttomiete beträgt EUR 10.560,00 (ohne Garage), zzgl. Heizkostenvorschuss EUR 1.322,00 p.a.

???????? ??????????: 24378009 - 53177 Bad Godesberg-Pennenfeld

????????????????? ??? ??????????

- Geräumiger Grundriss
- Sanierung Badezimmer 2021
- Sanierung Küche 2021
- schöner Sonnenbalkon (Westlage)
- abschließbare Einzelgarage
- Kellerraum
- Lagerraum im Dachgeschoss

??????? ???????: 24378009 - 53177 Bad Godesberg-Pennenfeld

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie grenzt an Muffendorf, einem Ortsteil der Bundesstadt Bonn im Stadtbezirk Bad Godesberg und liegt südlich vom Godesberger Zentrum. Fußläufig erreichen Sie Kindergärten, Schulen, Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die ideale Orts- und Verkehrsanbindung lässt keinen Wunsch offen. Ob zu Fuß, mit dem Bus oder Auto - Sie erreichen in circa 1,5 km die Bad Godesberger City sowie den Godesberger Hauptbahnhof. Das Zentrum von Bad Godesberg bietet Ihnen eine weitere Auswahl an Ärzten, Apotheken, Geschäfte, Cafés und Restaurants sowie ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten.

??????? ???????: 24378009 - 53177 Bad Godesberg-Pennenfeld

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 155.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. 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.

???????? ??????????: 24378009 - 53177 Bad Godesberg-Pennenfeld

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Elmar Wicharz

---

Römerplatz 8 Bad Godesberg  
E-Mail: [bad.godesberg@von-poll.com](mailto:bad.godesberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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