

Bonn / Rüngsdorf

Fußläufig zum Rhein: Exklusive Wohnung in bester Lage

????????? ??????????: 24378011



www.von-poll.com

???? ??????????: 1.480 EUR • ??????????: ca. 105 m² • ??????????: 3

??????? ????????: 24378011 - 53179 Bonn / Rüngsdorf

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

???????? ??????????: 24378011 - 53179 Bonn / Rüngsdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24378011	?????????????	???????
?????????????	ca. 105 m ²	????? ????????????????	2024
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????	???????
?????????	1	?????????????????????	ca. 0 m ²
?????????	3	??????	
????????????? ??? ???????????	1	?????????	WC ??????????????, ???????????
???????????	1		
????? ??????????????	1980		
?????? ???????????????	1 x ?????????? ???????????, 50 EUR (?????????????)		

???????? ??????????: 24378011 - 53179 Bonn / Rüngsdorf

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

????????????	????????????	????????????????	VERBRAUCH
????????????	??????????	????????????	
????? ????????????	ERDGAS_SCHWER	????????	211.00 kWh/m²a
????????????	20.07.2027	????????????	
????????????????		????????????	
??????????		????????????	G
????? ????????????	??????	????????????	
		????????????	

??????? ????????: 24378011 - 53179 Bonn / Rüngsdorf

?? ????????



???????? ??????????: 24378011 - 53179 Bonn / Rüngsdorf

?? ?????????



??????? ????????: 24378011 - 53179 Bonn / Rüngsdorf

?? ????????



???????? ?????????: 24378011 - 53179 Bonn / Rüngsdorf

?? ?????????



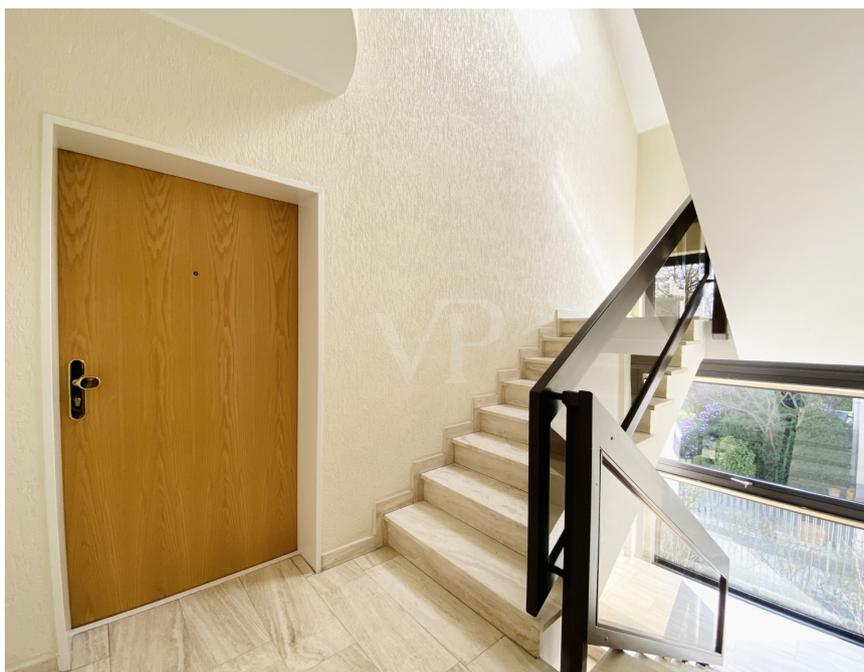
???????? ??????????: 24378011 - 53179 Bonn / Rüngsdorf

?? ?????????



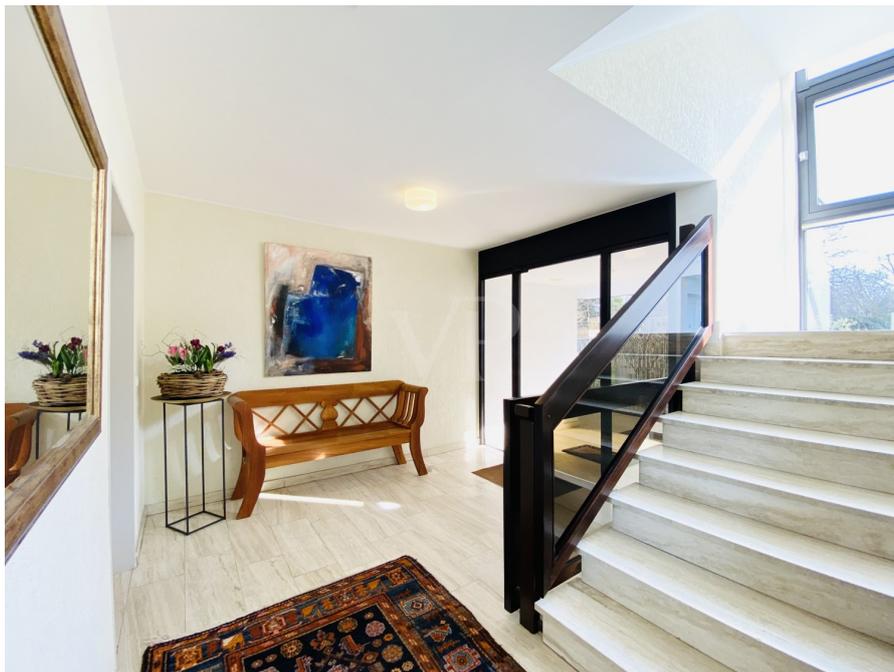
??????? ????????: 24378011 - 53179 Bonn / Rüngsdorf

?? ????????



??????? ????????: 24378011 - 53179 Bonn / Rüngsdorf

?? ????????



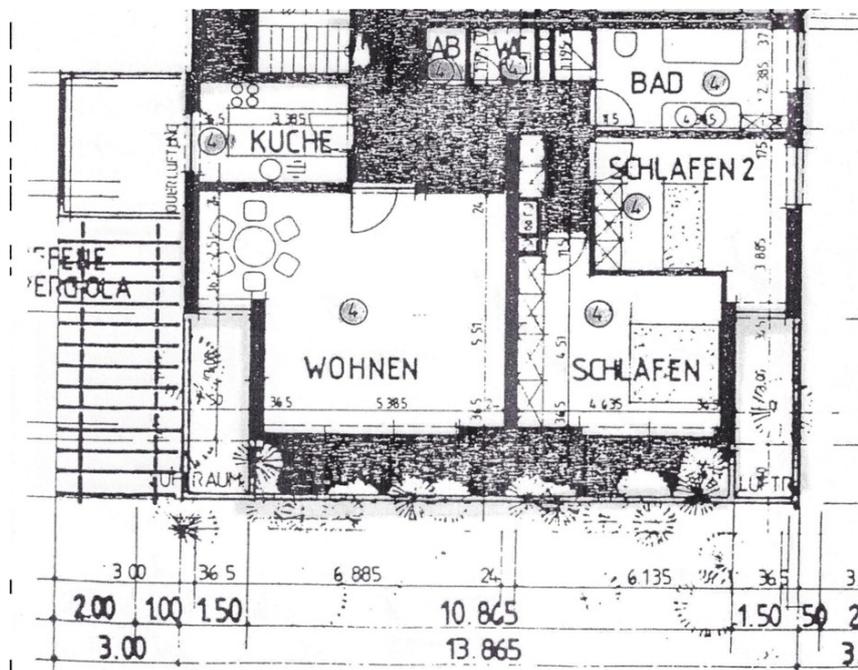
??????? ????????: 24378011 - 53179 Bonn / Rüngsdorf

?? ????????



???????? ??????????: 24378011 - 53179 Bonn / Rüngsdorf

?? ?????????



??????? ????????: 24378011 - 53179 Bonn / Rüngsdorf

?? ????????

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

??????? ???????: 24378011 - 53179 Bonn / Rüngsdorf

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

Diese ansprechende Wohnung im ersten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahre 1980 vereint zeitgemäßes Design und besten Komfort auf einer Wohnfläche von rund 105 m². Die 3-Zimmer-Wohnung begeistert mit viel Lichteinfall durch bodentiefe Fensterfronten, sowie einer idealen Raumaufteilung samt garantierter Wohlfühlatmosphäre. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet hinreichend Platz zur individuellen Entfaltung. Nebenan lädt die formschöne Küche zu geselligen Kochabenden mit den Liebsten ein. Darüber hinaus stehen Ihnen zwei weitere großzügige und helle Räume zur Verfügung, sodass sich neben einem gemütlichen Schlafzimmer auch ein separates Ankleidezimmer oder Home-Office einrichten lässt. Das gerade sanierte, top-modern gestaltete Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche offeriert den perfekten Ort zum Entspannen und Wohlfühlen. Für Ihren Besuch ist ein separates Gäste-WC vorhanden. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der großflächige Balkon, welche Sie über den Wohnbereich und über eines der Schlafzimmer erreichen. Viele sonnige Stunden und ein herrlicher Blick auf die Umgebung tragen hier zu einem ausgeglichenen Wohn- und Lebensgefühl bei. Für ausgezeichneten Wohnkomfort und wohlige Wärme in allen Räumen sorgt die Fußbodenheizung. Ein Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie der abschließbare Kellerraum bieten überdies hinreichend Staufläche. Der eigene Stellplatz in der anliegenden Tiefgarage und der gemeinschaftlich nutzbare Waschkeller runden dieses Angebot ab. Ihr neues Wohnquartier befindet sich in einer ausgezeichneten Lage von Rüngsdorf. Nur wenige Schritte vom Rhein entfernt, bietet sich ebenso eine ideale Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Das Stadtzentrum und somit alle wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Immobilie begeistert neben der fantastischen Lage durch die praktische Aufteilung sowie durch ein freundliches und sehr gepflegtes Ambiente. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Wohnung!

??????? ???????: 24378011 - 53179 Bonn / Rüngsdorf

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

Die Wohnung bietet Ihnen folgende Ausstattungsmerkmale:

- lichtdurchflutete und großzügige Räumlichkeiten
- großflächiger Balkon
- Gäste-WC
- Abstellkammer
- abschließbarer Kellerraum
- Stellplatz in der Tiefgarage
- Rundum-Hausmeisterservice

??????? ???????: 24378011 - 53179 Bonn / Rüngsdorf

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

Ihre neue Wohnung befindet sich in bester Lage, inmitten 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.

??????? ????????: 24378011 - 53179 Bonn / Rüngsdorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.7.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 211.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die
Energieeffizienzklasse ist G.

???????? ??????????: 24378011 - 53179 Bonn / Rüngsdorf

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

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

Elmar Wicharz

Römerplatz 8 Bad Godesberg
E-Mail: bad.godesberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com