

Bad Godesberg - Hochkreuz

# Barrierefreies Apartment in begehrter Lage!

*Αριθμός ακινήτου: 26378016*



**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 176.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 34 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 1**

**Αριθμός ακινήτου: 26378016 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

**Αριθμός ακινήτου: 26378016 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz**

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26378016	Τιμή αγοράς	176.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 34 m <sup>2</sup>	Διαμέρισμα	Διαμέρισμα
Πάτωμα	4	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	1		
τουαλέτα	1		
Έτος κατασκευής	1972		
		Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
		Έπιπλα	Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 26378016 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	189.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	11.03.2028	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1972

Αριθμός ακινήτου: 26378016 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz

## Το ακίνητο



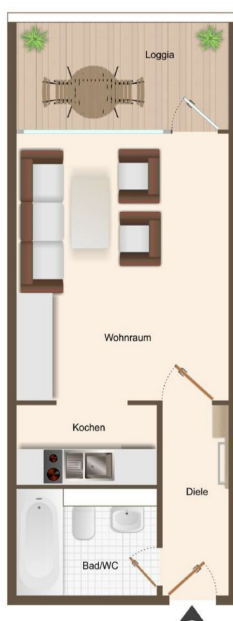
Αριθμός ακινήτου: 26378016 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26378016 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz

## Το ακίνητο



# 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

Αριθμός ακινήτου: 26378016 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz

## Το ακίνητο



### 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



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Amina Wicharz und Elmar Wicharz  
Geschäftsinhaber 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)

**Αριθμός ακινήτου: 26378016 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz**

## Μια πρώτη εντύπωση

In begehrter Lage von Bad Godesberg-Hochkreuz präsentiert sich dieses gepflegte 1-Zimmer-Apartment im 4. Obergeschoss eines ansprechenden Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1972. Die Immobilie überzeugt durch ihre ruhige Lage am Ende einer Sackgasse, fußläufig zum Freizeitpark Rheinaue, sowie einer gleichzeitig hervorragenden Anbindung an die Bonner Innenstadt und die umliegende Infrastruktur.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine praktische Diele, die ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und einen angenehmen Eingangsbereich schafft. Der lichtdurchflutete Wohn- und Schlafbereich mit offener Küche ist funktional geschnitten und lässt sich flexibel einrichten.

Ein besonderes Highlight ist die gemütliche Loggia mit Blick ins Grüne – ideal, um die frische Luft zu genießen und den Alltag hinter sich zu lassen.

Für den nötigen Komfort sorgt das zeitlos gestaltete Badezimmer mit Badewanne.

Alle Bewohner des Hauses profitieren von einem gemeinschaftlich nutzbaren Garten sowie einem umfassenden Hausmeisterservice, der eine kontinuierliche und professionelle Betreuung der Wohnanlage gewährleistet.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Kellerraum mit hinreichend Staufläche für Ihre Habseligkeiten.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses charmanten Apartments und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

**Αριθμός ακινήτου: 26378016 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

Auf einen Blick:

- Begehrte Wohnlage am ruhigen Ende einer Sackgasse, fußläufig zur Rheinaue
- Heller Wohn- und Schlafbereich mit offener Küche
- Gemütliche Loggia mit Blick ins Grüne
- Barrierefreier Zugang
- Rundum-Hausmeisterservice
- Eigener Kellerraum

**Αριθμός ακινήτου: 26378016 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz**

## Όλα για την τοποθεσία

Die Wohnung überzeugt insbesondere durch ihre attraktive Lage in unmittelbarer Nähe zum Rhein sowie zur beliebten Rheinaue – einem der größten und schönsten Freizeit- und Erholungsgebiete der Region. Die weitläufigen Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie die Nähe zum Wasser bieten einen hohen Freizeitwert und steigern die Lebensqualität nachhaltig.

Die Infrastruktur ist ebenso ideal: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien sowie Ärzte und Apotheken sind schnell erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Bus- und Bahnlinien ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Bonner Innenstadt, nach Bad Godesberg sowie in Richtung Köln. Die Autobahnen A562 und A59 sind in kurzer Zeit erreichbar und sorgen für eine optimale regionale und überregionale Anbindung.

**Αριθμός ακινήτου: 26378016 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26378016 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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