

Bonn / Tannenbusch

## Bájos földszinti lakás terasszal – vonzó befektetési lehetőség

VP azonosító: 25024026



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

VÉTELÁR: 92.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 34,77 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1

VP azonosító: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## Áttekintés

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| VP azonosító    | 25024026                 |
| Hasznos lakótér | ca. 34,77 m <sup>2</sup> |
| Szobák          | 1                        |
| Fürdőszobák     | 1                        |
| Építés éve      | 1962                     |

|               |                                                                                       |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár       | 92.000 EUR                                                                            |
| Lakás         | Apartment                                                                             |
| Jutalék       | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Felszereltség | Terasz                                                                                |

VP azonosító: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Távfűtés      |
| Energiaforrás                                     | Fosszilis KHK |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 12.07.2028    |
| Energiaforrás                                     | Távfűtés      |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 155.70 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1962                |



VP azonosító: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## Az ingatlan





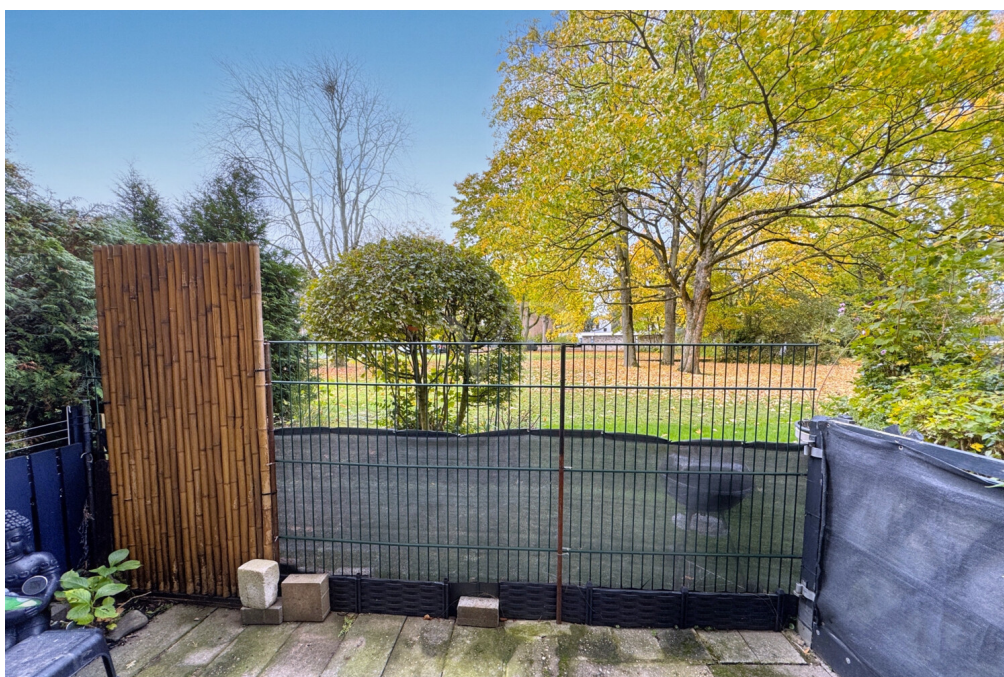
VP azonosító: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

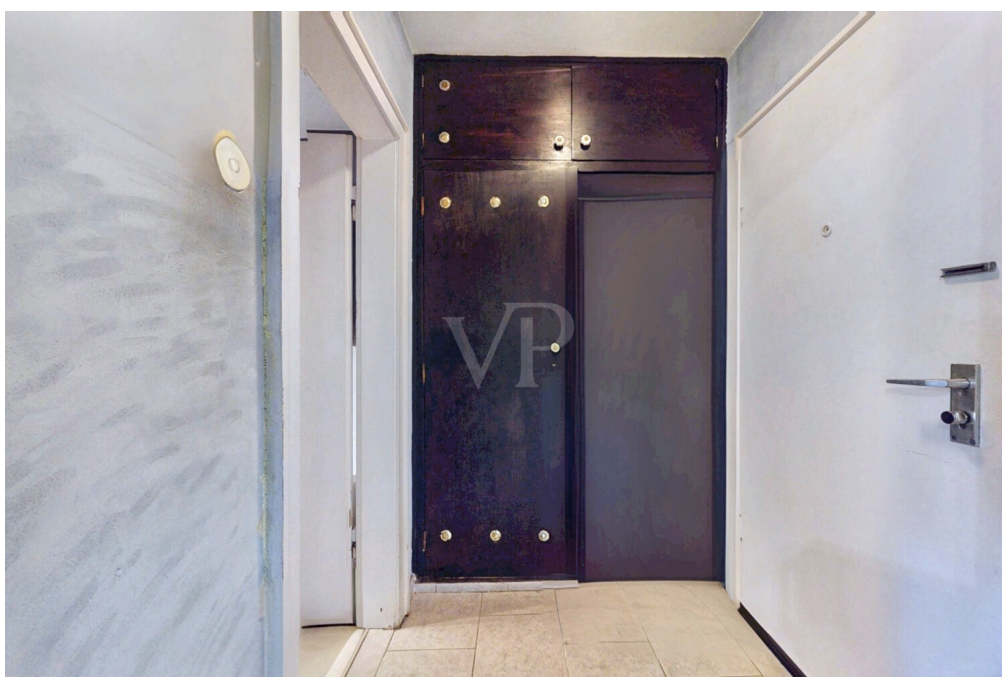
## Az ingatlan





VP azonosító: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

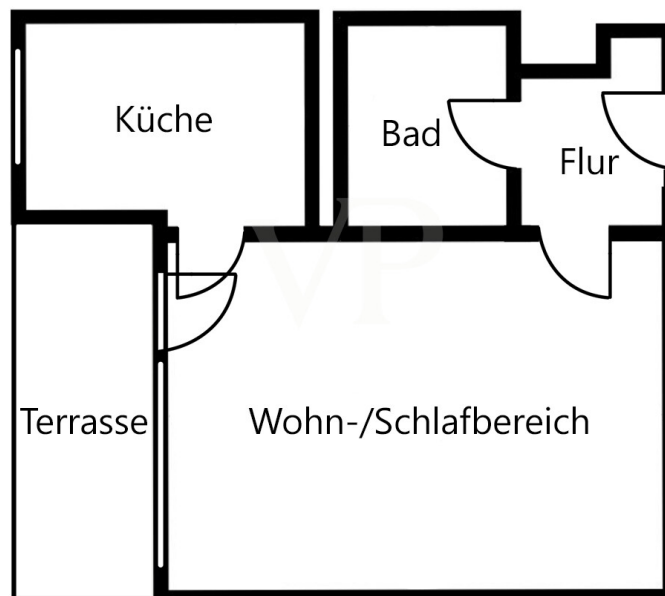
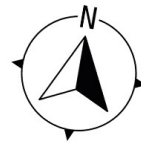
## Az ingatlan





VP azonosító: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## Az első benyomás

Ez a kiadott egyszobás lakás egy jól karbantartott lakópark földszintjén található, és lenyugó elrendezésével és kellemes lakókörnyezetével. A lakásba belépve egy hívogató elosztó fogadja, praktikus beépített szekrénnel, amely további tárolóhelyet biztosít. Innen lehet belépni a káddal felszerelt belső fürdőszobába. A tágas nappali és hálószoba alkotja a lakás szívéét. A nagy ablakok világos és barátságos légkört teremtenek, és a szomszédos teraszra jutunk, amely tökéletes a szabadtéri pihenésre. A nagy ablakot és a teraszajtót 2022 decemberében cserélték, ami javítja az energiahatékonyságot és tovább fokozza a lakhatási kényelmet. A különálló, tágas konyha bőséges helyet kínál a konyhabútoroknak és gépeknek – mosógép csatlakozási lehetőséget is tartalmaz. A futást távfűtés biztosítja, ami megbízható és hatékony hőellátást biztosít, miközben hozzájárul a kényelmes lakókörnyezethez. A privát pince további tárolóhelyet biztosít, míg egy közös kerékpártároló minden lakó számára rendelkezésre áll. A lakás jelenleg havi 332 eurós alapterületi díjért bérelhető.

**VP azonosító: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch**

## Minden a helyszínról

Die Wohnung befindet sich in ruhiger, aber gut angebundener Lage im Bonner Stadtteil Tannenbusch – einem beliebten Wohngebiet mit gewachsener Infrastruktur und guter Anbindung an die Bonner Innenstadt.

In direkter Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kitas und Schulen – alles bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Der nahegelegene Tannenbusch-Center bietet darüber hinaus ein vielfältiges Angebot an Geschäften des täglichen Bedarfs.

Auch für Freizeit und Erholung ist gesorgt: Grünflächen, Spielplätze und Sportanlagen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – mit Bus- und Bahnlinien, die Sie schnell ins Zentrum von Bonn oder zu umliegenden Stadtteilen bringen. Die Autobahnen A555 und A565 sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine zügige Verbindung in Richtung Köln, Rhein-Sieg-Kreis oder in die Eifel.

Die Lage vereint urbanes Leben mit einer familienfreundlichen Umgebung – ideal für Eigennutzer und attraktiv für Mieter.



VP azonosító: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 155.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

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 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.

VP azonosító: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

---

Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn

Tel.: +49 228 - 62 04 08 54

E-Mail: [bonn@von-poll.com](mailto:bonn@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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