

Bad Godesberg - Friesdorf

# Attraktives Apartment mit Balkon & Tiefgaragenstellplatz!

VP azonosító: 26378011



VÉTELÁR: 148.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 32 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1

**VP azonosító: 26378011 - 53175 Bad Godesberg - Friesdorf**

- [Áttekintés](#)
- [Az ingatlan](#)
- [Áttekintés: Energia adatok](#)
- [Az első benyomás](#)
- [Minden a helyszínről](#)
- [További információ / adatok](#)
- [Kapcsolattartó](#)

VP azonosító: 26378011 - 53175 Bad Godesberg - Friesdorf

## Áttekintés

VP azonosító	26378011	Vételár	148.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 32 m <sup>2</sup>	Lakás	Apartment
Emelet	1	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	1		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1996		
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs	Modernizálás / felújítás	2012
		Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26378011 - 53175 Bad Godesberg - Friesdorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Táv	Végso energiafogyasztás	92.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	09.07.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Távfűtés	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1996

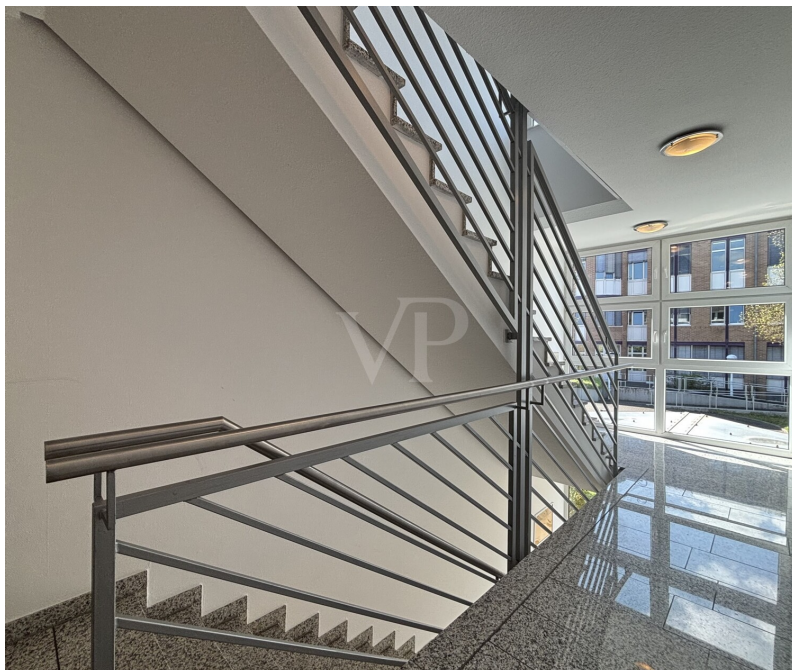
VP azonosító: 26378011 - 53175 Bad Godesberg - Friesdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26378011 - 53175 Bad Godesberg - Friesdorf

## Az ingatlan



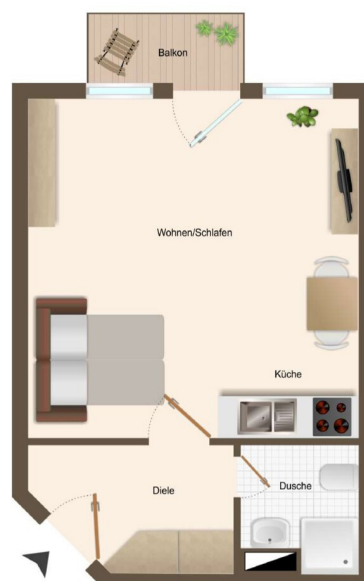
VP azonosító: 26378011 - 53175 Bad Godesberg - Friesdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26378011 - 53175 Bad Godesberg - Friesdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26378011 - 53175 Bad Godesberg - Friesdorf

## Az ingatlan



**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



# 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

VP azonosító: 26378011 - 53175 Bad Godesberg - Friesdorf

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Amina Wicharz und Elmar Wicharz  
Geschäftsstelleninhaber 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 azonosító: 26378011 - 53175 Bad Godesberg - Friesdorf**

## Az elso benyomás

Dieses gepflegte 1-Zimmer-Apartment, gelegen in einem beliebten Stadtteil von Bad Godesberg, befindet sich im 1. Obergeschoss eines ansprechenden Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1996. Die Immobilie überzeugt durch ihre ruhige Lage am Ende einer Sackgasse 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 ist funktional geschnitten und lässt sich flexibel einrichten. Durch die bereits vorhandene Einbauküche wird der Wohnraum sinnvoll ergänzt und bildet eine optimale Grundlage für den sofortigen Bezug.

Ein besonderes Highlight ist der gemütliche Balkon 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 Dusche.

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 sowie den eigenen Stellplatz in der zugehörigen Tiefgarage, welcher bequemes und zugleich sicheres Parken ermöglicht.

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

**VP azonosító: 26378011 - 53175 Bad Godesberg - Friesdorf**

## Minden a helyszínról

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend des beliebten Bonner Stadtteils Bad Godesberg-Friesdorf. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern und wenig Durchgangsverkehr, was ein angenehmes und entspanntes Wohnen ermöglicht.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés sowie Ärzte und Apotheken sind bequem erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass sowohl die Bonner Innenstadt als auch umliegende Stadtteile schnell erreicht werden können.

Zudem laden nahegelegene Grünflächen und der Rhein zu Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien ein und unterstreichen die hohe Wohnqualität dieser Lage.

**VP azonosító: 26378011 - 53175 Bad Godesberg - Friesdorf**

## További információ / adatok

**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.

**VP azonosító: 26378011 - 53175 Bad Godesberg - Friesdorf**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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