

**Bonn / Tannenbusch**

# Grazioso appartamento al piano terra con terrazza: interessante opportunità di investimento

**Codice oggetto: 25024026**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 92.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 34,77 m<sup>2</sup> • VANI: 1**

**Codice oggetto: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>25024026</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>92.000 EUR</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 34,77 m<sup>2</sup></b>	<b>Appartamento</b>	<b>Appartamento</b>
<b>Vani</b>	<b>1</b>	<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Bagni</b>	<b>1</b>		
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1962</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Terrazza</b>

Codice oggetto: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>Teleriscaldamento</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Cogenerazione fossile</b>	Consumo finale di energia	<b>155.70 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>12.07.2028</b>	Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
Fonte di alimentazione	<b>Teleriscaldamento</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1962</b>

Codice oggetto: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## La proprietà



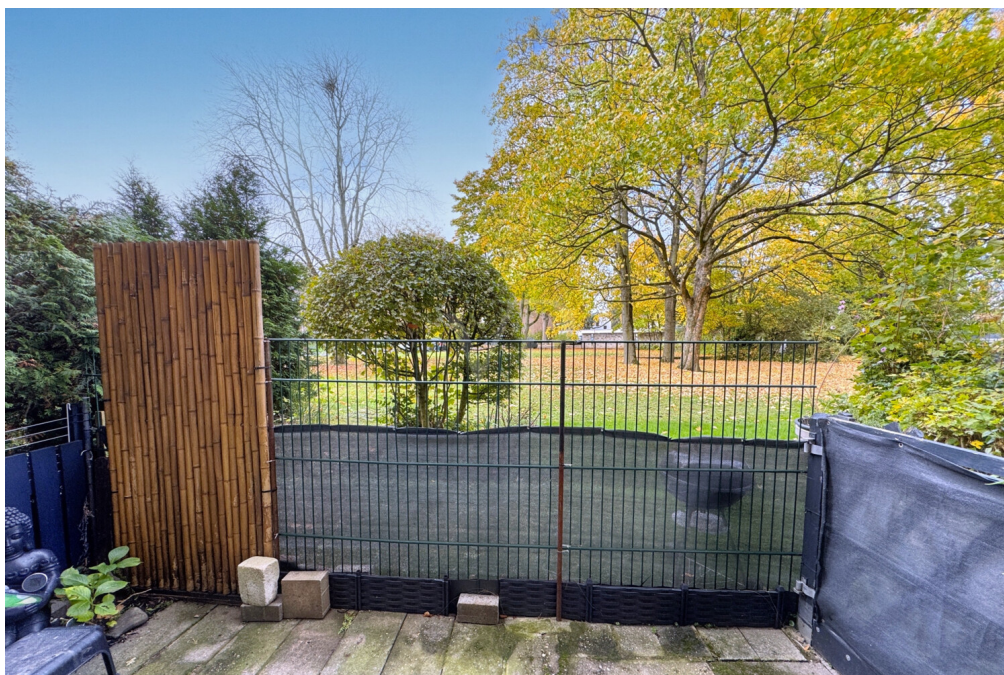
Codice oggetto: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## La proprietà



Codice oggetto: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## La proprietà



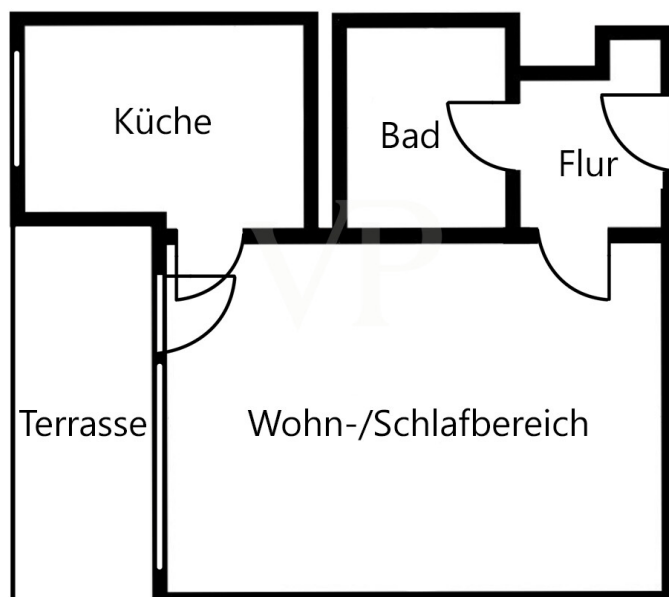
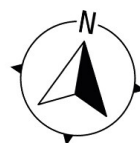
Codice oggetto: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## La proprietà



Codice oggetto: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch**

## Una prima impressione

Questo monolocale in affitto si trova al piano terra di un complesso residenziale ben curato e colpisce per la sua distribuzione ben progettata e la piacevole atmosfera abitativa. Entrando nell'appartamento, si viene accolti da un accogliente corridoio con un pratico armadio a muro, che offre ulteriore spazio di stoccaggio. Da qui si accede al bagno interno, dotato di vasca. L'ampia zona giorno e notte costituisce il cuore dell'appartamento. Le ampie finestre creano un'atmosfera luminosa e accogliente e offrono accesso alla terrazza adiacente, perfetta per rilassarsi all'aperto. L'ampia finestra e la porta finestra sono state sostituite nel dicembre 2022, migliorando l'efficienza energetica e aumentando ulteriormente il comfort abitativo. La spaziosa cucina separata offre ampio spazio per i mobili e gli elettrodomestici e include anche l'allaccio per una lavatrice. Il riscaldamento è garantito dal teleriscaldamento, garantendo un approvvigionamento termico affidabile ed efficiente e contribuendo al contempo a un ambiente abitativo confortevole. Una cantina privata offre ulteriore spazio di stoccaggio, mentre un deposito biciclette comune è a disposizione di tutti i residenti. L'appartamento è attualmente affittato a un canone mensile base di 332 euro.

**Codice oggetto: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch**

## Ulteriori informazioni

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 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.

**Codice oggetto: 25024026 - 53119 Bonn / Tannenbusch**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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