

Bad Godesberg - Hochkreuz

Rohdiamant-Apartment in begehrter Lage!

Codice oggetto: 26378015



PREZZO D'ACQUISTO: 178.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 34 m² • VANI: 1

Codice oggetto: 26378015 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz

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

Codice oggetto: 26378015 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz

A colpo d'occhio

| | | | |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------------|--|
| Codice oggetto | 26378015 | Prezzo d'acquisto | 178.000 EUR |
| Superficie netta | ca. 34 m² | Appartamento | Appartamento |
| Vani | 1 | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bagni | 1 | Modernizzazione / Riqualficazione | 2026 |
| Anno di costruzione | 1972 | Stato dell'immobile | Svuotato |
| | | Tipologia costruttiva | massiccio |
| | | Caratteristiche | Giardino / uso comune, Balcone |

Codice oggetto: 26378015 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz

Dati energetici

| | | | |
|---|----------------------|---|--|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento | Gas | Consumo finale di energia | 189.00 kWh/m²a |
| Certificazione energetica valido fino a | 11.03.2028 | Classe di efficienza energetica | F |
| | | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1972 |

Codice oggetto: 26378015 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz

La proprietà



Codice oggetto: 26378015 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz

La proprietà



Codice oggetto: 26378015 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz

La proprietà



Codice oggetto: 26378015 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz

La proprietà



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

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

Codice oggetto: 26378015 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Codice oggetto: 26378015 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz

Una prima impressione

(Hinweis: Das Apartment befindet sich derzeit in vollständig entkerntem Zustand. Die gezeigten Bilder dienen ausschließlich als KI-generierte Einrichtungsbeispiele.)

In begehrter Lage von Bad Godesberg-Hochkreuz präsentiert sich dieses ansprechende 1-Zimmer-Apartment in Hochparterre eines gepflegten 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.

Die Wohnung befindet sich derzeit in vollständig entkerntem Zustand, während die Elektrik bereits umfassend erneuert wurde. Die Übergabe erfolgt nach Absprache entweder im aktuellen Zustand oder gegen einen moderaten Aufpreis bezugsfertig.

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!

Codice oggetto: 26378015 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz

Dettagli dei servizi

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**
- **Elektrik vollständig erneuert**
- **Übergabe wahlweise im entkernten Zustand oder bezugsfertig (gegen Aufpreis)**
- **Barrierearmer Zugang**
- **Rundum-Hausmeisterservice**
- **Eigener Kellerraum**

Codice oggetto: 26378015 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26378015 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz

Ulteriori informazioni

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: 26378015 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz

Partner di contatto

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

Elmar Wicharz

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg
Tel.: +49 228 - 38 76 105 0
E-Mail: bad.godesberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com