

Bad Godesberg - Hochkreuz

# Barrierefreies Apartment in begehrter Lage!

*Número da propriedade: 26378016*



**PREÇO DE COMPRA: 176.000 EUR • ÁREA: ca. 34 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 1**

**Número da propriedade: 26378016 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26378016 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz

## Numa vista geral

|                       |                       |                             |   |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|---|
| Número da propriedade | 26378016              | Preço de compra             | 176.000 EUR   |
| Área                  | ca. 34 m <sup>2</sup> | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Piso                  | 4                     | Tipo de construção          | Sólido  |
| Quartos               | 1                     | Móveis                      | Cozinha embutida, Varanda   |
| Casas de banho        | 1                     |                             |   |
| Ano de construção     | 1972                  |                             |   |

Número da propriedade: 26378016 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz

## Dados energéticos

|                                   |                     |  |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|--|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Consumo final de energia                                 | 189.00 kWh/m <sup>2</sup> a       |
| Certificado Energético válido até | 11.03.2028          | Classificação energética                                 | F                                 |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1972                              |

Número da propriedade: 26378016 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz

## O imóvel



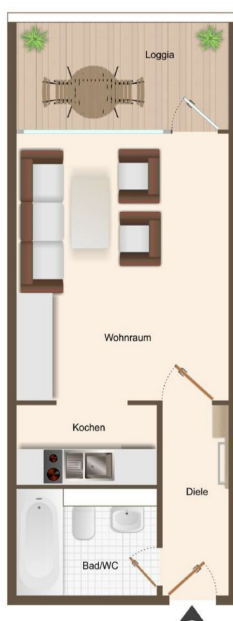
Número da propriedade: 26378016 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz

## O imóvel



Número da propriedade: 26378016 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz

## O imóvel



# 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

Número da propriedade: 26378016 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz

## O imóvel



**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**  
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)

**Número da propriedade: 26378016 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz**

## Uma primeira impressão

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!

**Número da propriedade: 26378016 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz**

## Detalhes do equipamento

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

**Número da propriedade: 26378016 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 26378016 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz**

## Outras informações

**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 vorbehaltenlich 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.

**Número da propriedade: 26378016 - 53175 Bad Godesberg - Hochkreuz**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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