

Bonn / Rüngsdorf

# Bonn-Rüngsdorf am Rhein-Vollvermietung garantiert!

*Número da propriedade: 26378017*



**PREÇO DE COMPRA: 1.140.000 EUR • ÁREA: ca. 334 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 208 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26378017 - 53173 Bonn / Rüngsdorf**

- 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: 26378017 - 53173 Bonn / Rüngsdorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	26378017	Preço de compra	1.140.000 EUR
Área	ca. 334 m <sup>2</sup>	Edifícios de apartamentos e propriedades para investimento	Moradia multifamiliar
Ano de construção	1905	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de estacionamento	3 x Garagem	Modernização / Reciclagem	2023
		Tipo de construção	Sólido
		Área comercial	ca. 60 m <sup>2</sup>
		Área arrendável	ca. 394 m <sup>2</sup>
		Móveis	Terraço, Varanda

Número da propriedade: 26378017 - 53173 Bonn / Rüngsdorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Aquecimento	Gás
Certificado energético	N/A

Número da propriedade: 26378017 - 53173 Bonn / Rüngsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26378017 - 53173 Bonn / Rüngsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26378017 - 53173 Bonn / Rüngsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26378017 - 53173 Bonn / Rüngsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26378017 - 53173 Bonn / Rüngsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26378017 - 53173 Bonn / Rüngsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26378017 - 53173 Bonn / Rüngsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26378017 - 53173 Bonn / Rüngsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26378017 - 53173 Bonn / Rüngsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26378017 - 53173 Bonn / Rüngsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26378017 - 53173 Bonn / Rüngsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26378017 - 53173 Bonn / Rüngsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26378017 - 53173 Bonn / Rüngsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26378017 - 53173 Bonn / Rüngsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26378017 - 53173 Bonn / Rüngsdorf

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Amina Wicharz und Elmar Wicharz  
Geschäftstelleninhaber 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: 26378017 - 53173 Bonn / Rüngsdorf

## 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

## 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



**Número da propriedade: 26378017 - 53173 Bonn / Rüngsdorf**

## Uma primeira impressão

**Kapitalanlage in begehrter Lage von Rüngsdorf!**

**4 Balkone, Dachterrasse, 7 Einheiten, 3 Garagen, isoliertes Dach, Wärmedämmung der gesamten Immobilie und eine neue Gasheizung sprechen hier für sich!**

**Diese voll vermietete Wohn- und Geschäftshausimmobilie befindet sich in absolut gefragter Lage im Ortsteil Bad Godesberg- Rüngsdorf und vereint den charmanten Charakter eines klassischen Altbaus (1905) mit den Vorzügen eines modernen Anbaus aus dem Jahr 2004.**

**Das Objekt präsentiert sich vollvermietet, als attraktive Kapitalanlage mit solider Vermietbarkeit und langfristigem Wertsteigerungspotenzial in einem der beliebtesten Bonner Stadtteile.**

**Die Immobilie umfasst insgesamt sechs Wohneinheiten sowie eine kleine Gewerbeinheit und bietet damit eine ausgewogene Nutzungsstruktur. Ergänzt wird das Angebot durch drei Garagen, die insbesondere in dieser urbanen Lage einen zusätzlichen Mehrwert darstellen.**

**Der ursprüngliche Altbau (kein Denkmal) überzeugt mit seinem zeitlosen Charakter und typischen architektonischen Details, während der im Jahr 2004 errichtete Anbau modernen Wohnkomfort bietet. Besonders hervorzuheben sind die vier Balkone sowie die großzügige Dachterrasse, die den Wohnwert der Einheiten zusätzlich unterstreichen und attraktive Außenflächen schaffen.**

**Im Zuge der Sanierungen wurde die Immobilie technisch gepflegt und weiterentwickelt. So wurde die Gasheizung erst im Jahr 2023 erneuert. Doppelverglaste Fenster sorgen darüber hinaus für eine gute Energieeffizienz und ein angenehmes Wohnklima. Altbau sowie Anbau sind komplett wärmedämmt , beide Dächer ebenfalls erneuert.**

**Die IST Mieteinnahmen betragen derzeit gesamt: 47.700.- Euro und teilen sich wie folgt auf:  
Altbau:**

**EG: 2 Räume-Geschäftseinheit ca.60m<sup>2</sup> Kaltmiete 850.- Euro**

**1.OG: 1 Zimmer Apartment ca.35 m<sup>2</sup> Kaltmiete 320.- Euro**

**1.OG: 2 Zimmer Wohnung ca.50 m<sup>2</sup> Kaltmiete 425.- Euro**

**2.OG: 3 Zimmer Wohnung ca.68 m<sup>2</sup> Kaltmiete 555.- Euro**

**Anbau/Neubau:**

**EG: 3 GARAGEN Kaltmiete 170.- Euro**

**1.OG: 2 Zimmer Apartment ca.65 m<sup>2</sup> Kaltmiete 545.- Euro**

**1.OG: 2 Zimmer Wohnung ca.65 m<sup>2</sup> Kaltmiete 545.- Euro**

**2.OG: 2 Zimmer Wohnung ca.51 m<sup>2</sup> Kaltmiete 565.- Euro**

**Diese Immobilie eignet sich ideal für Kapitalanleger, die ein charmantes und gleichzeitig zukunftsfähiges Anlageobjekt in erstklassiger Lage suchen.**

**Für weitere Informationen zu dieser Immobilie wie z. B. eine IST/SOLL Mietaufstellung oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins melden Sie sich gerne in unserem Büro oder direkt bei Frau Amina Wicharz.**

**Gerne per Mail unter :  
[amina.wicharz@von-poll.com](mailto:amina.wicharz@von-poll.com)**

**Ein Energieausweis befindet sich noch in Bearbeitung und wird zur Besichtigung vorgelegt.**

**Número da propriedade: 26378017 - 53173 Bonn / Rüngsdorf**

## **Detalhes do equipamento**

- **Laminat/Fliesen**
- **doppelverglaste Fenster**
- **letzte Sanierung 2023**
- **voll vermietet**
- **4 Balkone,**
- **1Dachterrasse,**
- **6 Wohneinheiten**
- **1 Gewerbeeinheit**
- **3 Garagen,**
- **isoliertes Dach,**
- **Fassadendämmung der gesamten Immobilie**
- **neue Gasheizung 2023**

**Número da propriedade: 26378017 - 53173 Bonn / Rüngsdorf**

## **Tudo sobre a localização**

**Die zentrale Lage mitten in Rüngsdorf zählt zu den besonderen Vorzügen dieser Immobilie. Der Stadtteil gilt als eine der bevorzugten Wohnlagen Bonns und zeichnet sich durch seine Nähe zum Rhein, eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine hohe Lebensqualität aus. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, öffentliche Verkehrsmittel und Naherholungsangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung und machen den Standort sowohl für Mieter als auch Gewerbetreibende besonders attraktiv.**

**Número da propriedade: 26378017 - 53173 Bonn / Rüngsdorf**

## **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 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.

**Número da propriedade: 26378017 - 53173 Bonn / Rüngsdorf**

## **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)**