

Bonn – Gronau

# Gemütliche Dachgeschosswohnung im schönen Stadtteil Gronau

Objektnummer: 24024028



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

KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24024028 - 53113 Bonn – Gronau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24024028 - 53113 Bonn – Gronau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24024028
Wohnfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1954
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	265.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1998
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24024028 - 53113 Bonn – Gronau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	135.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.08.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1954

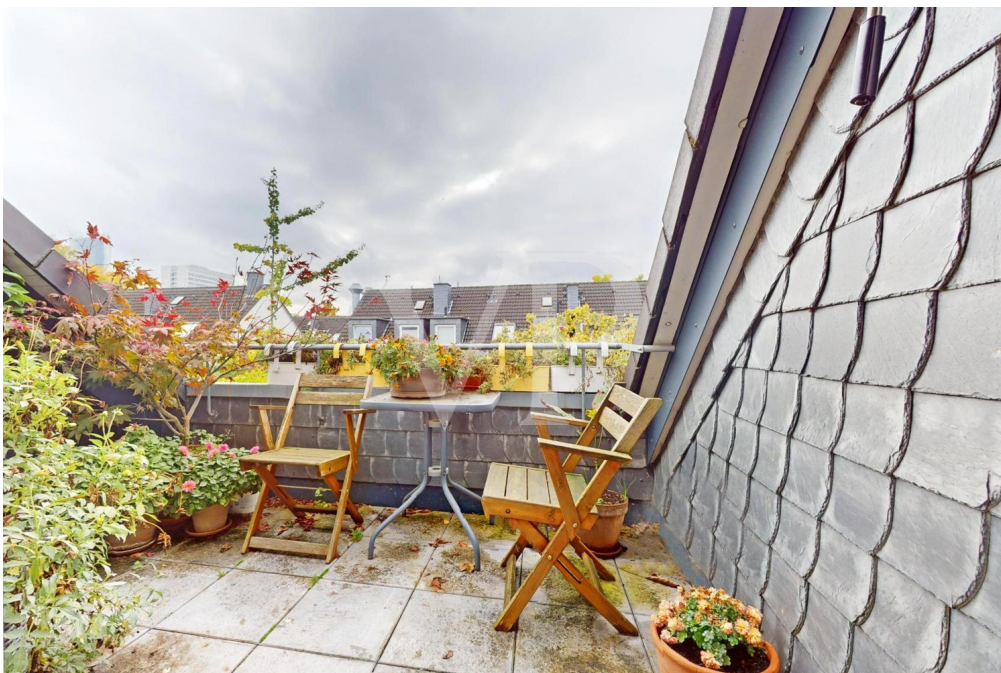
Objektnummer: 24024028 - 53113 Bonn – Gronau

## Die Immobilie



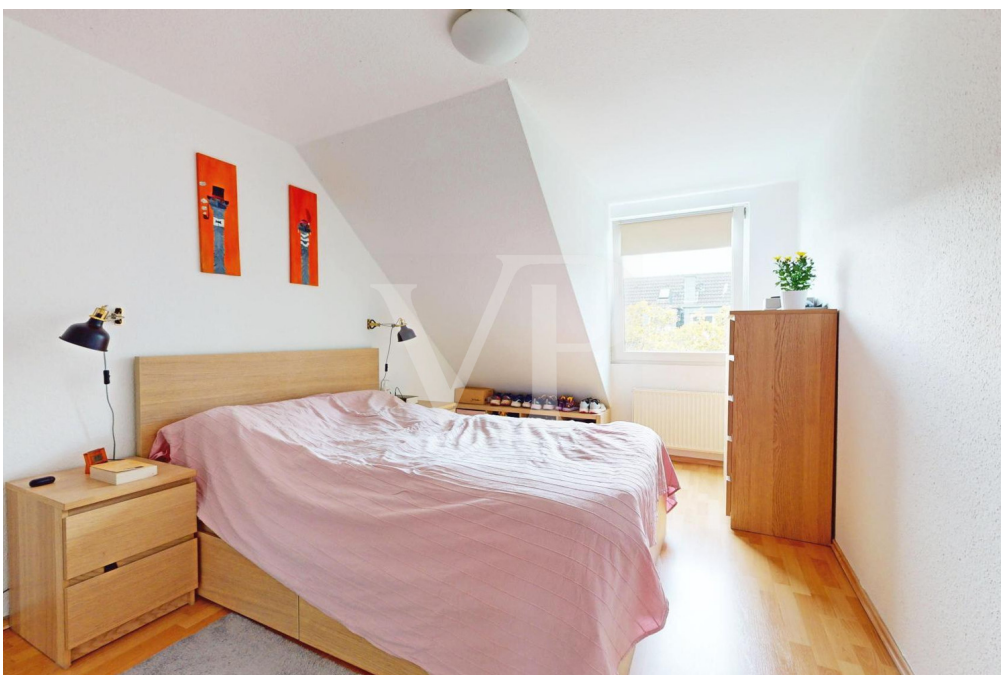
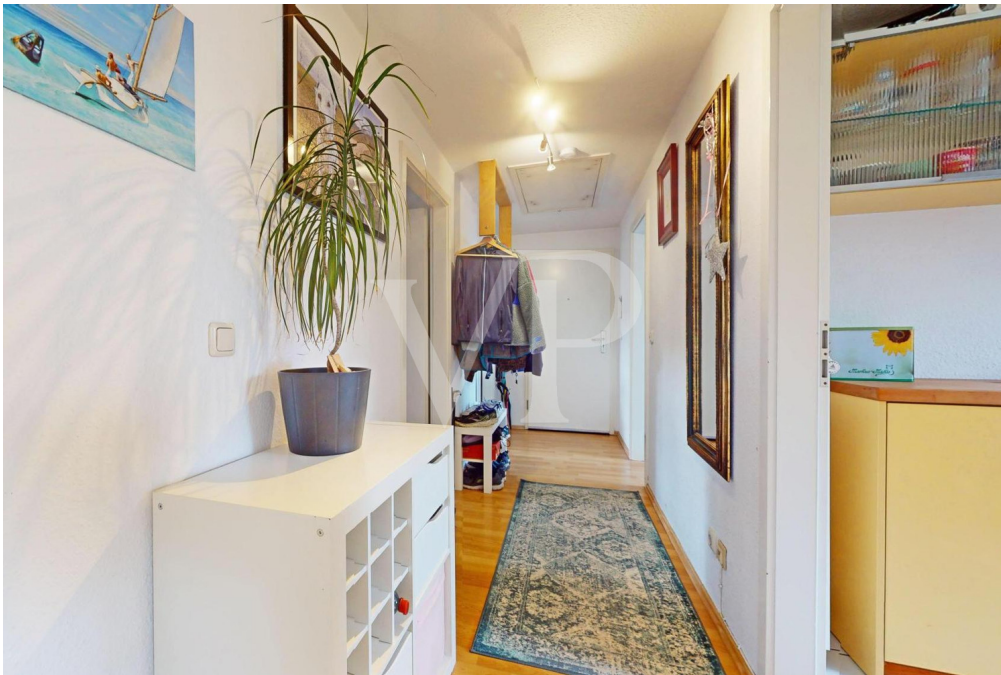
Objektnummer: 24024028 - 53113 Bonn – Gronau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24024028 - 53113 Bonn – Gronau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24024028 - 53113 Bonn – Gronau

## Die Immobilie





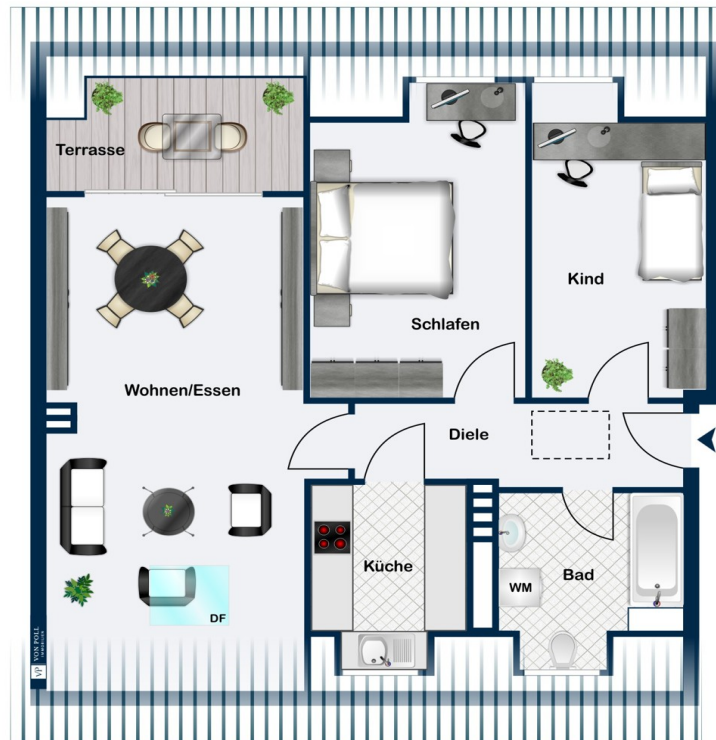
Objektnummer: 24024028 - 53113 Bonn – Gronau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24024028 - 53113 Bonn – Gronau

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24024028 - 53113 Bonn – Gronau

## Ein erster Eindruck

Eigennutzer oder Kapitalanleger aufgepasst! Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einer charmanten Dachgeschosswohnung in einem 6-Parteienhaus, die 1998 mit viel Liebe und Hingabe auf ein bestehendes Haus aus dem Jahr 1954 aufgestockt wurde. Hier erwarten Sie ca. 60 m<sup>2</sup> voller Möglichkeiten, perfekt für ein verliebtes Paar, das die süßen Momente des Lebens miteinander teilen möchte, oder für Singles, die das Leben in all seinen Facetten genießen wollen. Die gepflegte Wohnung bietet insgesamt drei einladende Räume: ein geräumiges Schlafzimmer, ein inspirierendes Arbeitszimmer und einen großzügigen Wohn-/Essbereich, der zum Träumen und Verweilen einlädt. Die helle, lichtdurchflutete Atmosphäre wird noch verstärkt durch die bodentiefen Fenster im Wohn-/Essbereich, die die warmen Sonnenstrahlen hereinlassen und eine freundliche, einladende Atmosphäre schaffen. Stellen Sie sich vor, Sie treten aus dem großzügigen Wohn-/Essbereich auf den gemütlichen Balkon mit schönem Ausblick - der perfekte Ort, um frische Luft zu tanken, die Seele baumeln und die Gedanken schweifen zu lassen. Ein Wannenbad mit Fenster und eine gut ausgestattete Einbauküche runden das Immobilienangebot ab. Auch die Parkplatzsuche hat ein Ende, denn hier gehört ein Tiefgaragenstellplatz zur Wohnung dazu. Nutzfläche finden Sie im eigenen Kellerraum oder im Speicher. Überzeugen Sie sich von der praktischen Raumaufteilung und der perfekten Anbindung an die Infrastruktur. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 24024028 - 53113 Bonn – Gronau

## Alles zum Standort

Die hier angebotene Immobilie befindet sich im Stadtteil Gronau (auch „die Gronau“ genannt), einem Stadtteil der Bundesstadt Bonn am östlichen Rand des gleichnamigen Stadtbezirks. Er gehört heute zum Bundesviertel und beherbergt einige der markantesten und geschichtsträchtigsten Gebäude Bonns. Der Name Gronau bezeichnete ursprünglich den nördlichen Teil der heutigen Rheinaue. Gronau wird im Osten und Westen durch den Rhein bzw. die linke Rheinstrecke, im Süden durch die Bundesautobahn 562 mit der entlang der ehemaligen Stadtgrenze zu Bad Godesberg errichteten Konrad-Adenauer-Brücke und im Norden durch die Weberstraße begrenzt. Im Nordwesten umfasst der Stadtteil auch Teile der Südstadt, im Westen grenzt er an Kessenich, im Südwesten an Dottendorf, im Süden an Friesdorf und im Südosten an Hochkreuz. Der nördliche Teil des Rheinauenparks gehört zu Gronau. Der Stadtteil Gronau ist eine beliebte Wohngegend. Die Zahl der Arbeitsplätze übersteigt die Einwohnerzahl um ein Vielfaches. So befinden sich hier die Konzernzentralen von Telekom, Post (Post Tower) und Postbank sowie die Deutsche Welle und zahlreiche kleinere Unternehmen. Außerdem hat das Bundeskanzleramt im Palais Schaumburg seinen zweiten Dienstsitz, ebenso wie der Bundespräsident in der Villa Hammerschmidt. Das ehemalige Hauptgebäude des Kanzleramtes beherbergt das Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung. Das Tulpenfeld ist Sitz der Bundesnetzagentur und beherbergt weiterhin eine Außenstelle der Bundespressekonferenz. Das Max-Planck-Institut zur Erforschung von Gemeinschaftsgütern ist in einer repräsentativen Villa untergebracht, die von 1961 bis 1999 Residenz des ägyptischen Botschafters war. Aber auch die Nähe zu den beliebten Rheinauen und zu zahlreichen Kultur- und Freizeitangeboten machen diese Lage zu einem begehrten Wohnstandort. Kindergärten, Schulen und Geschäfte des täglichen Lebens sind gut erreichbar.

Objektnummer: 24024028 - 53113 Bonn – Gronau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.8.2029. Endenergiebedarf beträgt 135.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. 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.

Objektnummer: 24024028 - 53113 Bonn – Gronau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

---

Clemens-August-Straße 6 Bonn  
E-Mail: [bonn@von-poll.com](mailto:bonn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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