

Bonn / Brüser Berg

# RESERVIERT - Schöne 1,5-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage

Objektnummer: 24024011



KAUFPREIS: 125.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 41 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1.5

Objektnummer: 24024011 - 53125 Bonn / Brüser Berg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24024011 - 53125 Bonn / Brüser Berg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24024011
Wohnfläche	ca. 41 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	2
Zimmer	1.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	125.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24024011 - 53125 Bonn / Brüser Berg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	117.46 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.11.2028	Energieeffizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

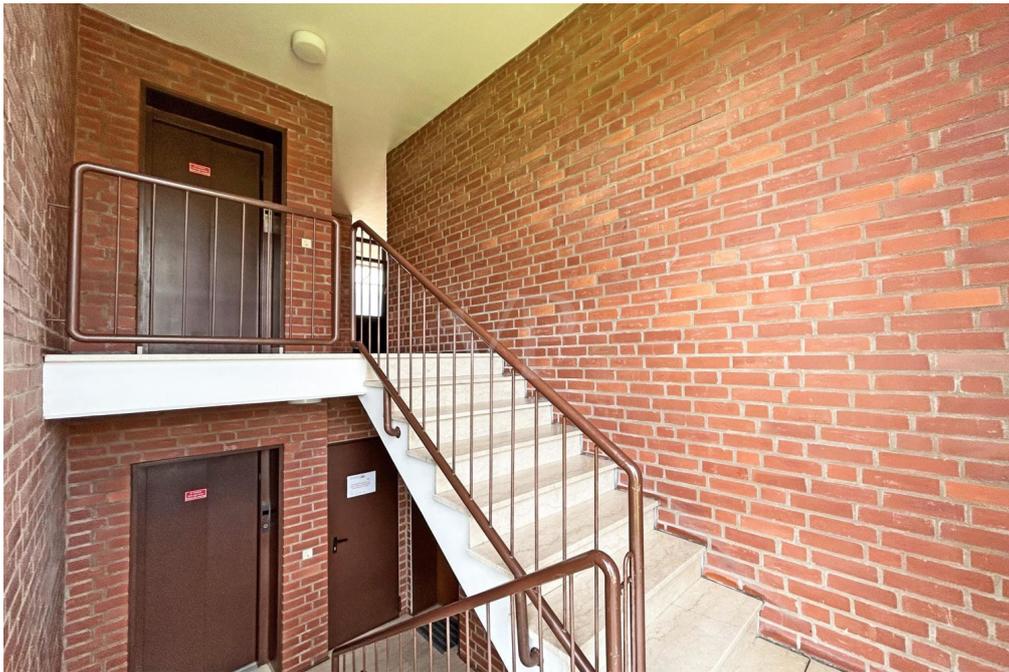
Objektnummer: 24024011 - 53125 Bonn / Brüser Berg

## Die Immobilie



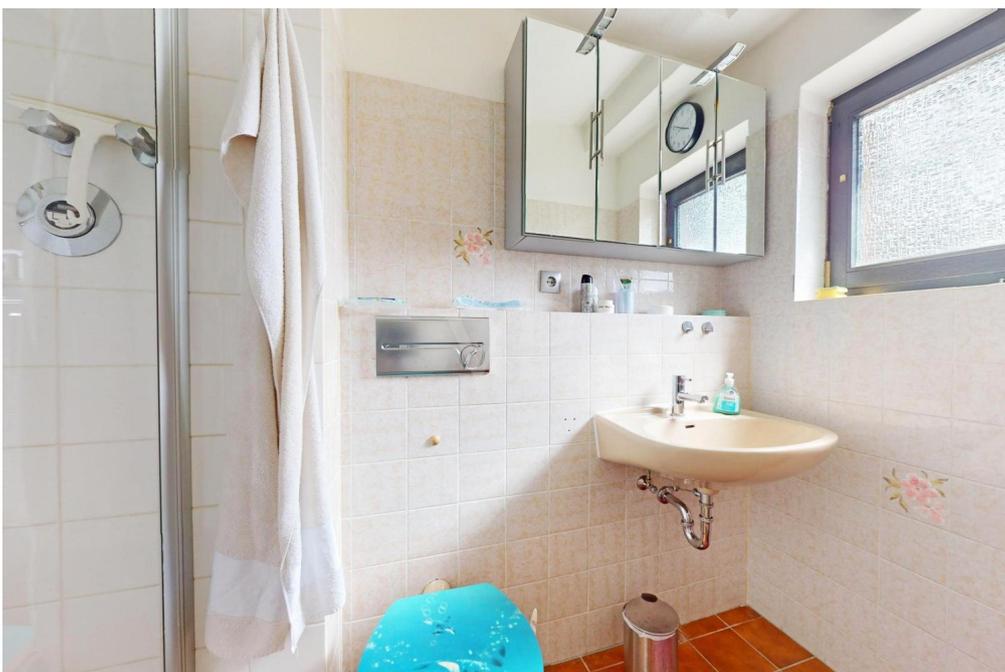
Objektnummer: 24024011 - 53125 Bonn / Brüser Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24024011 - 53125 Bonn / Brüser Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24024011 - 53125 Bonn / Brüser Berg

## Die Immobilie



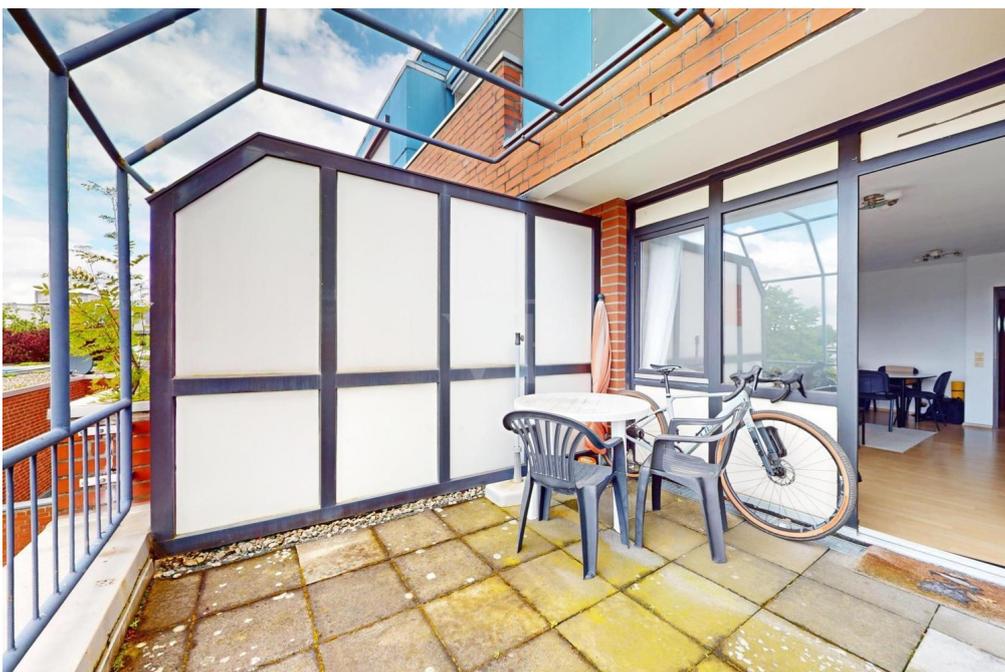
Objektnummer: 24024011 - 53125 Bonn / Brüser Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24024011 - 53125 Bonn / Brüser Berg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24024011 - 53125 Bonn / Brüser Berg

## Ein erster Eindruck

Diese gut geschnittene 1,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in bevorzugter und ruhiger Lage im Herzen des Brüser Berges. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 43 m<sup>2</sup> und eignet sich ideal für Singles oder Berufspendler. Das Mehrfamilienhaus wurde 1980 erbaut und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Der Grundriss ist gut durchdacht und bietet einen getrennten Wohn- und Schlafbereich, ein Bad mit Dusche und Tageslicht, eine geräumige Küche sowie einen 8 m<sup>2</sup> großen Balkon, der im Sommer wie ein zusätzliches Zimmer wirkt und zum Entspannen einlädt. Durch die großen Fensterfronten erhält die Wohnung viel Tageslicht, was für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Ein Tiefgaragenplatz rundet das Angebot ab. Die Lage der Wohnung ist ideal! Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Auch die Anbindung an das Autobahnnetz ist optimal. Die Wohnung ist derzeit für eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 530 EUR vermietet, kann aber auch selbst genutzt werden. Aufgrund ihrer idealen Größe eignet sie sich hervorragend als gemütliches Zuhause für Singles oder als Kapitalanleger. Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Wohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24024011 - 53125 Bonn / Brüser Berg

## Alles zum Standort

Der Brüser Berg ist ein Stadtteil der Bundesstadt Bonn und gehört zum Stadtbezirk Hardtberg. Dieser Stadtteil entstand ab 1974, wobei bei der städtebaulichen Gestaltung besonderer Wert auf das Zusammenleben der Menschen gelegt wurde. So gibt es neben einer Fußgängerzone zahlreiche Fußgängerbereiche, in die auch Spielplätze integriert sind. Der gesamte Stadtteil ist für Fußgänger nahezu autofrei. Durch die Nähe zu den Bundesministerien und -behörden in Bonn und seinem Stadtbezirk Hardtberg, insbesondere zum Bundesministerium der Verteidigung auf der Hardthöhe, war der Anteil der Bundesbediensteten unter den Bewohnern des Brüser Bergs zumindest ursprünglich hoch. Im Zentrum des Stadtteils überwiegt der Geschosswohnungsbau, während die Randlagen durch Einfamilien- und Reihenhäuser geprägt sind. Eine Fußgängerzone mit zahlreichen Einzelhandelsgeschäften bietet umfassende Einkaufsmöglichkeiten. Der Stadtteil verfügt über mehrere Schulen, darunter die offene Ganztagschule Gemeinschaftsgrundschule Brüser Berg, die Gemeinschaftshauptschule und Europaschule August Macke Schule, die Realschule Hardtberg und das Hardtberg-Gymnasium Bonn (HBG). Am Brüser Berg befindet sich die Hardtberghalle, die bis zum Frühjahr 2008 Spielstätte der Telekom Baskets Bonn war. Seit Sommer 2008 ist der vereinseigene Telekom Dome unterhalb des Brüser Bergs die Heimspielstätte der Telekom Baskets Bonn. Zwei Buslinien der SWB verbinden den Brüser Berg mit der Bonner Innenstadt. Der Stadtteil ist von einem Straßenring (Brüser Damm, Pascalstraße) umgeben, der in den Konrad-Adenauer-Damm mündet, der die Anbindung an die östlich verlaufende Bundesautobahn 565 mit der Anschlussstelle Bonn-Hardtberg ermöglicht.

Objektnummer: 24024011 - 53125 Bonn / Brüser Berg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 117.46 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24024011 - 53125 Bonn / Brüser Berg

## 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)