

Bad Godesberg-Rüngsdorf

# Attraktives Liebhaberobjekt mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 24378034



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

KAUFPREIS: 875.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 399 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

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

Objektnummer: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24378034	Kaufpreis	875.000 EUR
Wohnfläche	ca. 133 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach	Modernisierung / Sanierung	2019
Zimmer	7	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1957	Gewerbefläche	ca. 68 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 201 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

## Die Immobilie



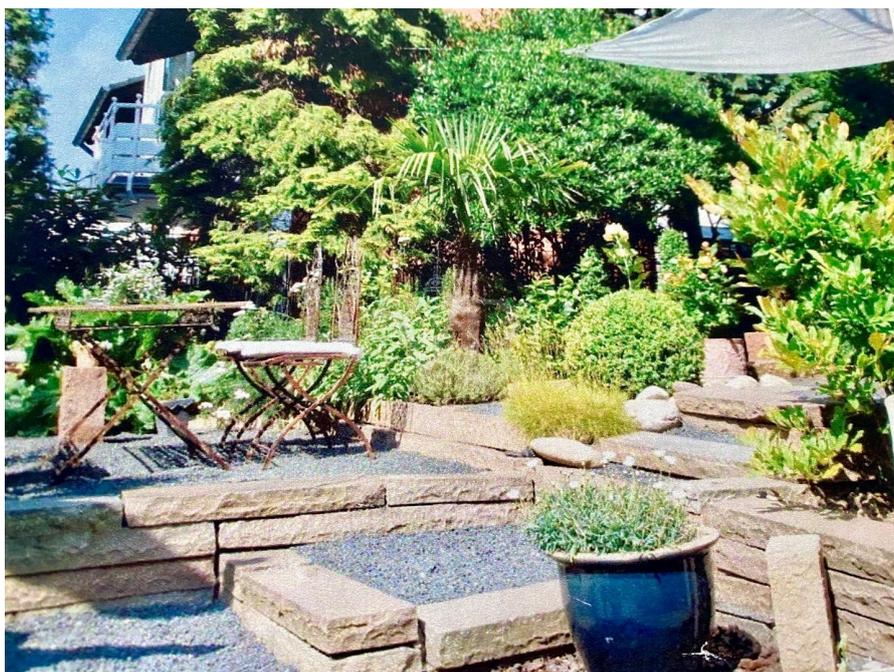
Objektnummer: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

## Die Immobilie



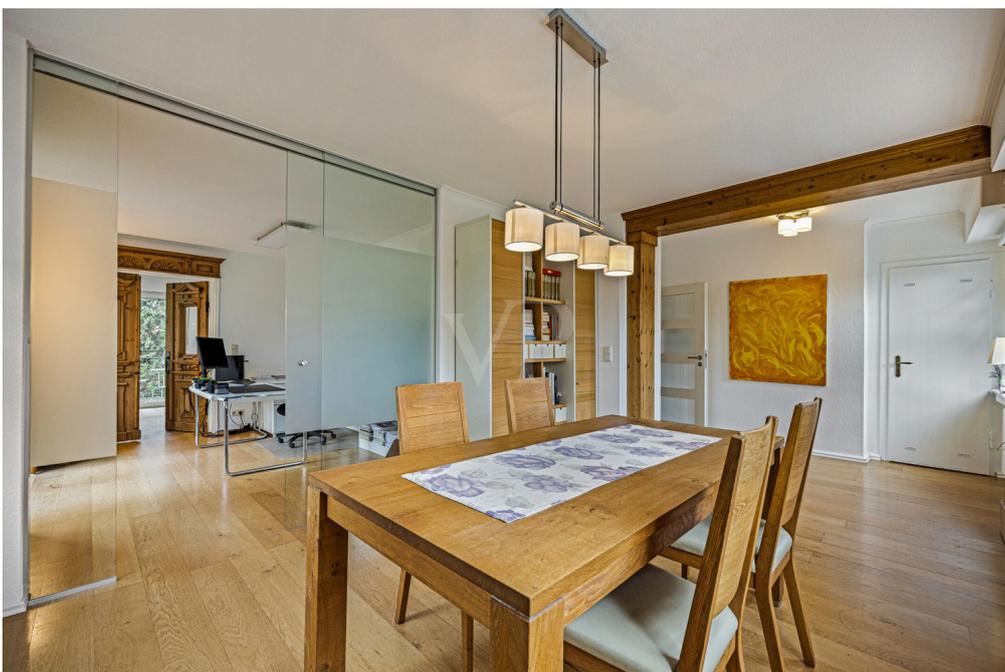
Objektnummer: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

## Die Immobilie



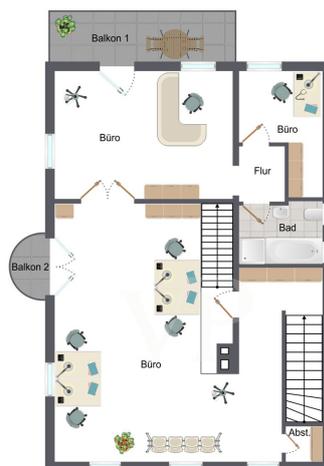
Objektnummer: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

## Die Immobilie



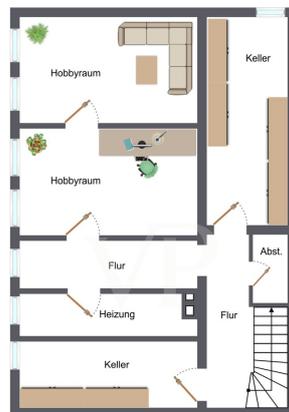
Objektnummer: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

## Die Immobilie



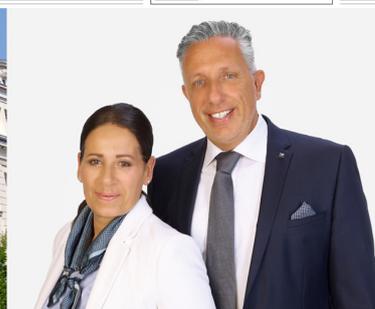
Objektnummer: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)



VON POLL  
FINANCE

**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



Objektnummer: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus präsentiert sich als einzigartiges Objekt in einer äußerst attraktiven Lage und bietet sowohl Wohn- als auch Gewerbeflächen in einem ansprechenden Gesamtpaket. Erbaut im Jahr 1957, strahlt das Gebäude und punktet mit einem gehobenen Ausstattungsstandard, der sowohl den Wohn- als auch den Gewerbebereich betrifft. Mit einem niveaureichen Weinlokal im Erdgeschoss ( ca. 68 qm ), einer Wohnfläche im Obergeschoss ( ca. 74 qm z.Zt. Büro), einem Dachstudio ( ca. 59 qm ) und einer Grundstücksfläche von rund 399 m<sup>2</sup> stellt die Immobilie eine überzeugende Option für potenzielle Anleger dar, die ein renditestarkes Objekt suchen, oder "Wohnen und Leben unter einem Dach" realisieren möchten. Das äußerst gepflegte Erscheinungsbild der Immobilie unterstreicht den Anspruch an Qualität und nachhaltige Investition. Die Flächen sind gut aufgeteilt, und die Liegenschaft bietet ausreichend Platz für individuelle Anpassungen, je nach Bedarf und Nutzung. Zu den Highlights der Immobilie zählen zweifelsohne der gut proportionierte Grundriss sowie der liebevoll angelegte Gartenbereich mit großzügiger Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Trotz ihrer zentralen Lage bietet die Immobilie ein hohes Maß an Privatsphäre und Komfort. Das Gebäude befindet sich in einem laufend renovierten und modernisierten fertiggestellten Zustand, was potenziellen Eigentümern den Vorteil bietet, unmittelbar mit der Nutzung beginnen zu können, ohne umfangreiche Sanierungen durchführen zu müssen. Die gepflegte Substanz des Bauwerks und die beständige Instandhaltung sorgen für eine sichere Basis und erlauben eine sofortige Nutzungsmöglichkeit. Die Ausstattung der Immobilie wird hohen Ansprüchen gerecht: robuste Materialien und eine durchdachte, praktische Innenraumgestaltung sorgen für einen stimmigen Gesamteindruck. Die Kombination aus Wohn- und Geschäftshaus bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für die eigenen Zwecke oder zur Vermietung. Die verkehrstechnische Anbindung und die Erreichbarkeit von Alltagseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Bildungs- und Freizeitangeboten machen den Standort der Immobilie besonders attraktiv. Sie befindet sich in einem gut angebundenen Stadtteil, der sowohl bei Anwohnern als auch bei Gewerbetreibenden sehr gefragt ist. Interessenten bietet sich hier die seltene Gelegenheit, ein Objekt dieser Art zu erwerben, das durch sein flexibles Nutzungskonzept und solide Bauweise überzeugt. Die Grundstücksgröße ermöglicht zudem weitergehende Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich. Auch die nachhaltige Nutzung des Gebäudes spricht für eine lohnende Investition. Die Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die Wert auf Qualität und Investitionssicherheit legen und gleichzeitig einen Standort mit potentiell hohem Mietwertsteigerungspotential suchen. Ein Energieausweis ist in Bearbeitung und liegt zur Besichtigung vor.

Objektnummer: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

## Ausstattung und Details

Die gesamt Immobilie kann (oder auch nur das Obergeschoss mit Dachstudio) zu reinen Wohnzwecken genutzt werden.

Alternativ kann die Immobilie als Wohn- u. Geschäftshaus genutzt werden.

Die erzielbare Sollmiete könnte sich wie folgt gestalten:

- Kaltmiete Weinlokal EUR 1.600 monatlich
- Kaltmiete Büroflächen OG EUR 1.100,00 monatlich
- Kaltmiete Dachstudio EUR 700,00 monatlich (ist vermietet)

Daraus ergibt sich eine SOLL-Miete von EUR 40.800,00 p.a.

Objektnummer: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

## Alles zum Standort

Rüngsdorf ist neben dem Villenviertel eines der exklusivsten Wohngebiete in der Bundesstadt Bonn im Stadtbezirk Bad Godesberg. Mit seinen beeindruckenden Architekturen, Alleen, Restaurants, Boutiquen sowie der Nähe zum Rhein, überzeugt Rüngsdorf durch die optimale Nähe an die Bad Godesberger City, einer erstklassigen Anbindung an Autobahnen und Bahnhöfen sowie Kindergärten und namhaften Schulen. Das nahe gelegene Bad Godesberger Zentrum bietet zusätzliche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten – hier muss man sich sicherlich nicht langweilen, da Bad Godesberg über ein ausgezeichnetes gastronomisches und kulturelles Angebot verfügt. Neben zahlreichen Restaurants, Cafés, Bars und Biergärten befinden sich hier auch Theater, ein Kino, ein Freibad sowie diverse Museen. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut. Der Bonner Hauptbahnhof ist mit der Stadtbahn in ca. 20 Minuten zu erreichen.

Objektnummer: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

## Sonstige Angaben

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. 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: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Elmar Wicharz

---

Römerplatz 8 Bad Godesberg  
E-Mail: [bad.godesberg@von-poll.com](mailto:bad.godesberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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