

Bad Godesberg-Rüngsdorf

Attraktives Liebhaberobjekt mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Número de propiedad: 24378034



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 875.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 133 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 399 m²

Número de propiedad: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

De un vistazo

Número de propiedad	24378034	Precio de compra	875.000 EUR
Superficie habitable	ca. 133 m ²	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Modernización / Rehabilitación	2019
Habitaciones	7	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1957	Superficie comercial	ca. 68 m ²
		Superficie alquilable	ca. 201 m ²
		Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Información energética	En trámite

Número de propiedad: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La propiedad



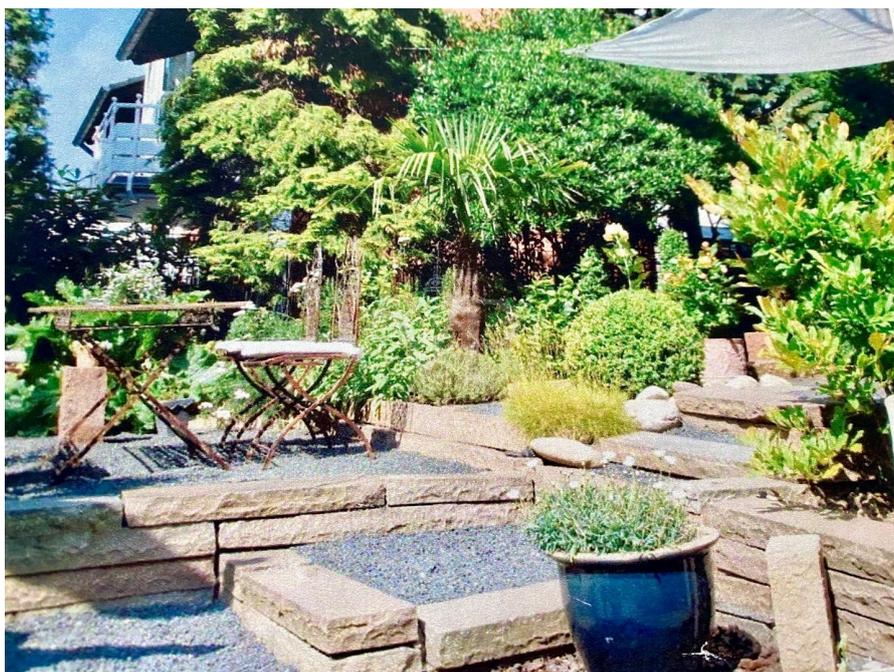
Número de propiedad: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La propiedad



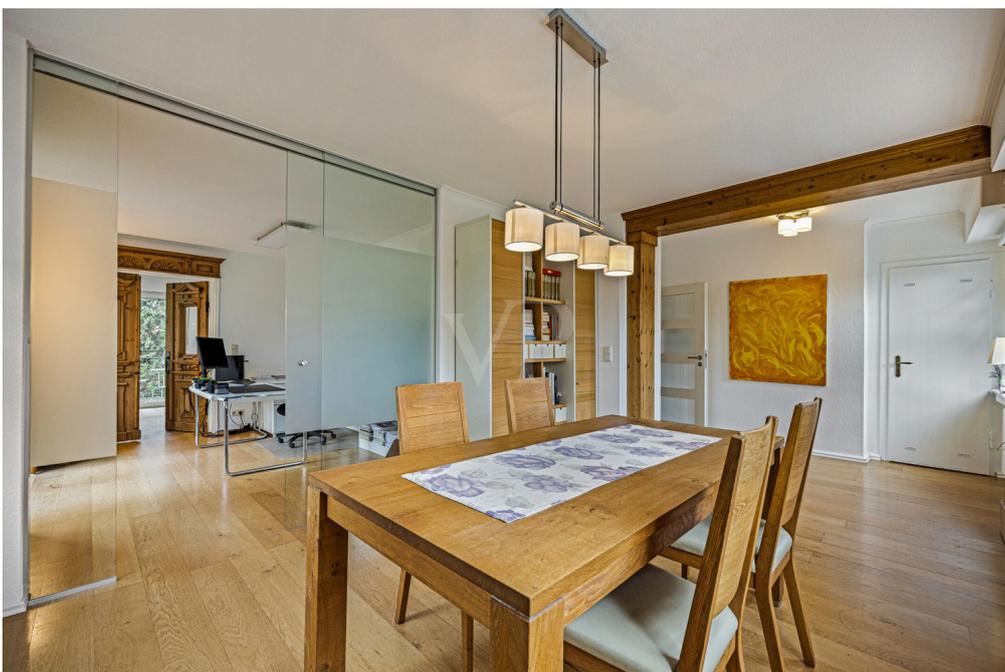
Número de propiedad: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La propiedad



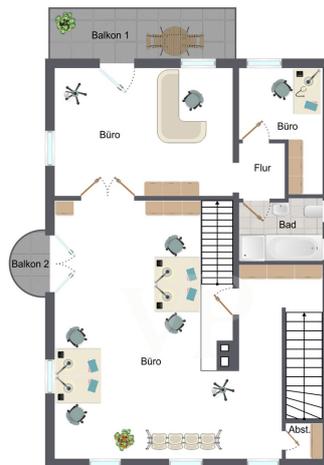
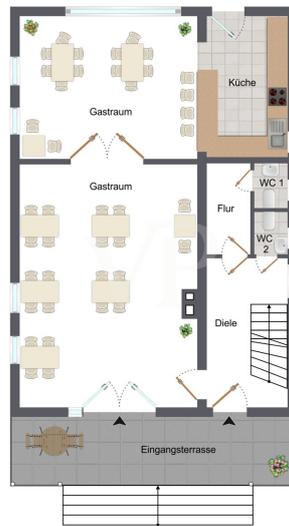
Número de propiedad: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La propiedad



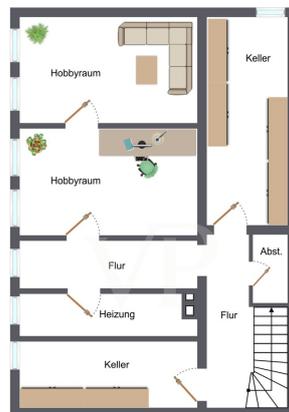
Número de propiedad: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La propiedad

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



VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Número de propiedad: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

Una primera impresión

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 niveauvollen 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 m² 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 Mietwertsteigerungspotential suchen. Ein Energieausweis ist in Bearbeitung und liegt zur Besichtigung vor.

Número de propiedad: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

Otros datos

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 Handelsregistersauszugs, 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 de propiedad: 24378034 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Elmar Wicharz

Römerplatz 8 Bad Godesberg
E-Mail: bad.godesberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com