

Bonn / Brüser Berg

# RESERVIERT - Kapitalanlage! Schöne 1-Zimmer- Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz

????????? ??????????: 24024012



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

????? ??????: 125.000 EUR • ??????????: ca. 46 m<sup>2</sup> • ??????????: 1

???????? ??????????: 24024012 - 53125 Bonn / Brüser Berg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24024012 - 53125 Bonn / Brüser Berg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24024012	????? ???????	125.000 EUR
????????????	ca. 46 m <sup>2</sup>	????????????	???????
???????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	1		
??????????	1		
????? ?????????????	1984		
?????? ?????????????	1 x ????????? ??????????	????????? ????????????	???????
		????????	???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24024012 - 53125 Bonn / Brüser Berg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	80.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	11.07.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	C
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1984

???????? ??????????: 24024012 - 53125 Bonn / Brüser Berg

?? ?????????





???????? ??????????: 24024012 - 53125 Bonn / Brüser Berg

?? ?????????



???????? ??????????: 24024012 - 53125 Bonn / Brüser Berg

?? ?????????





???????? ??????????: 24024012 - 53125 Bonn / Brüser Berg

?? ?????????





???????? ??????????: 24024012 - 53125 Bonn / Brüser Berg

?? ?????????



???????? ??????????: 24024012 - 53125 Bonn / Brüser Berg

??? ?????? ???????????

Dieses Apartment mit ca. 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet eine ausgezeichnete Investitionsmöglichkeit. Der großzügige Wohn- und Schlafbereich sorgt für ein offenes Raumgefühl und ist ideal für Mieter, die eine moderne und funktionale Wohnlösung suchen. Die angrenzende offene Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet, was die Attraktivität der Wohnung zusätzlich steigert. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, was den Wohnkomfort erhöht und den Bedürfnissen vieler Mieter entspricht. Die Diele bietet zusätzlichen Stauraum und schafft einen einladenden Eingangsbereich. Die geräumige Loggia erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet zusätzlichen Platz zum Entspannen. Ein weiterer Vorteil für Kapitalanleger ist der vorhandene Tiefgaragenstellplatz, der nicht nur den Wert der Immobilie erhöht, sondern auch ein attraktives Feature für potenzielle Mieter darstellt. Der Aufzug im Gebäude bietet zusätzlichen Komfort und spricht ein breites Mieterklientel an, von jungen Berufstätigen bis hin zu älteren Mietern. Die voll möblierte Wohnung inklusive Tiefgaragenstellplatz wird derzeit für eine Monatskaltmiete in Höhe von 550 EUR vermietet. Mit dieser gut ausgestatteten und geräumigen Wohnung sichern Sie sich eine solide und rentable Investition in einem gefragten Wohnumfeld. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Apartments und nutzen Sie die Gelegenheit für eine lukrative Kapitalanlage.

???????? ??????????: 24024012 - 53125 Bonn / Brüser Berg

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 24024012 - 53125 Bonn / Brüser Berg

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 80.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.



???????? ??????????: 24024012 - 53125 Bonn / Brüser Berg

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

---

Clemens-August-Straße 6 ?????

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)