

Bonn / Godesberg-Nord

# Vollvermietetes 8 Parteienhaus inklusive 6 Garagen!

VP azonosító: 25378005



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

VÉTELÁR: 1.600.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 630,64 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 28 • FÖLDTERÜLET: 1.020 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25378005 - 53175 Bonn / Godesberg-Nord

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25378005 - 53175 Bonn / Godesberg-Nord

## Áttekintés

VP azonosító	25378005	Vételár	1.600.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 630,64 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tet? formája	Nyeregtet?		
Szobák	28		
FÜRD?SZOBÁK	8	Modernizálás / Felújítás	2015
ÉPÍTÉS ÉVE	1963	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	6 x Garázs	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Bérelhet? terület	ca. 630 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 25378005 - 53175 Bonn / Godesberg-Nord

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	05.03.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	171.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1963

VP azonosító: 25378005 - 53175 Bonn / Godesberg-Nord

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378005 - 53175 Bonn / Godesberg-Nord

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378005 - 53175 Bonn / Godesberg-Nord

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378005 - 53175 Bonn / Godesberg-Nord

## Az ingatlan





VP azonosító: 25378005 - 53175 Bonn / Godesberg-Nord

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378005 - 53175 Bonn / Godesberg-Nord

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378005 - 53175 Bonn / Godesberg-Nord

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378005 - 53175 Bonn / Godesberg-Nord

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378005 - 53175 Bonn / Godesberg-Nord

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378005 - 53175 Bonn / Godesberg-Nord

## Az ingatlan



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Bonn**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Bad Godesberg**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

VP azonosító: 25378005 - 53175 Bonn / Godesberg-Nord

## Az ingatlan



### 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



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Amina Wicharz und Elmar Wicharz  
Geschäftsstelleninhaber 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)

VP azonosító: 25378005 - 53175 Bonn / Godesberg-Nord

## Az els? benyomás

Mit einer Gesamtwohnfläche von 630,64 m<sup>2</sup> und 6 Garagen, präsentiert sich dieses attraktive Anlageobjekt mit 8 gut vermieteten Wohneinheiten, die sich in vier 3-Zimmer-Wohnungen und vier 4-Zimmer-Wohnungen aufteilen. Die 3-Zimmer-Wohnungen mit jeweils 71,73 m<sup>2</sup> verfügen über ein Badezimmer mit Wanne, während die 4-Zimmer-Wohnungen mit 85,93 m<sup>2</sup> zusätzlich ein separates WC bieten. Jede Wohnung ist mit einer Abstellnische und einem Balkon ausgestattet, zu jeder Wohnung gehört ebenfalls ein Kellerraum. Die Immobilie besteht aus einer massiven, konventionellen Bauweise. Über die Jahre hinweg wurden nach Bedarf Sanierungen und Modernisierungen vorgenommen. Geheizt wird über eine Ölheizung aus 2004. Die aktuellen, jährlichen Gesamtmieteinnahmen belaufen sich auf ca. 62.220,00 Euro. Mit den stabilen Mieteinnahmen und den Garagen stellt dieses Mehrfamilienhaus eine hervorragende Investitionsmöglichkeit dar, die sowohl langfristige Erträge als auch Wertsteigerungspotential bietet. Für weitere Informationen zu dieser Immobilie oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung. Ein Energieausweis ist in Bearbeitung und wird zur Besichtigung vorgelegt.



VP azonosító: 25378005 - 53175 Bonn / Godesberg-Nord

## Részletes felszereltség

- Baujahr: 1963
- Wohnfläche: 630,64 m<sup>2</sup>
- Wohneinheiten: 8
- 4 x 3-Zi/K/D/B/Abstell/Balkon, je 71,73m<sup>2</sup>
- 4 x 4-Zi/K/D/B/Gäste WC/Abstell/Balkon je 85,93 m<sup>2</sup>
- 6 Garagen
- Kellerräume
- Fahrradkeller
- Trockenraum
- Öl Zentralheizung (2004)
- warmes Wasser über Durchlauferhitzer
- Fenster: 2-fach verglaste Isoglas-Kunststofffenster (unterschiedliche Baujahre)
- Modernisierung der Bäder teilweise im Jahr 2015
- Heizkostenverteiler
- Garten: Hausmeisterservice

VP azonosító: 25378005 - 53175 Bonn / Godesberg-Nord

## Minden a helyszínr?!

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus liegt am Fuße des Annabergs im Stadtteil Bad Godesberg Nord/Friesdorf, einer gewachsenen und begehrten Wohngegend. Eine hervorragende Infrastruktur und die fußläufige Nähe zur Innenstadt garantieren hier nahezu die Vollvermietung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls hervorragend: Eine Bushaltestelle ist nur wenige Meter entfernt und bietet schnelle Verbindungen über die Linien 612, 614 und N3. Vom nahegelegenen Bad Godesberger Bahnhof erreichen Sie sowohl Bonn, Köln sowie das Bundesland Rheinland-Pfalz.

VP azonosító: 25378005 - 53175 Bonn / Godesberg-Nord

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 171.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

VP azonosító: 25378005 - 53175 Bonn / Godesberg-Nord

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)