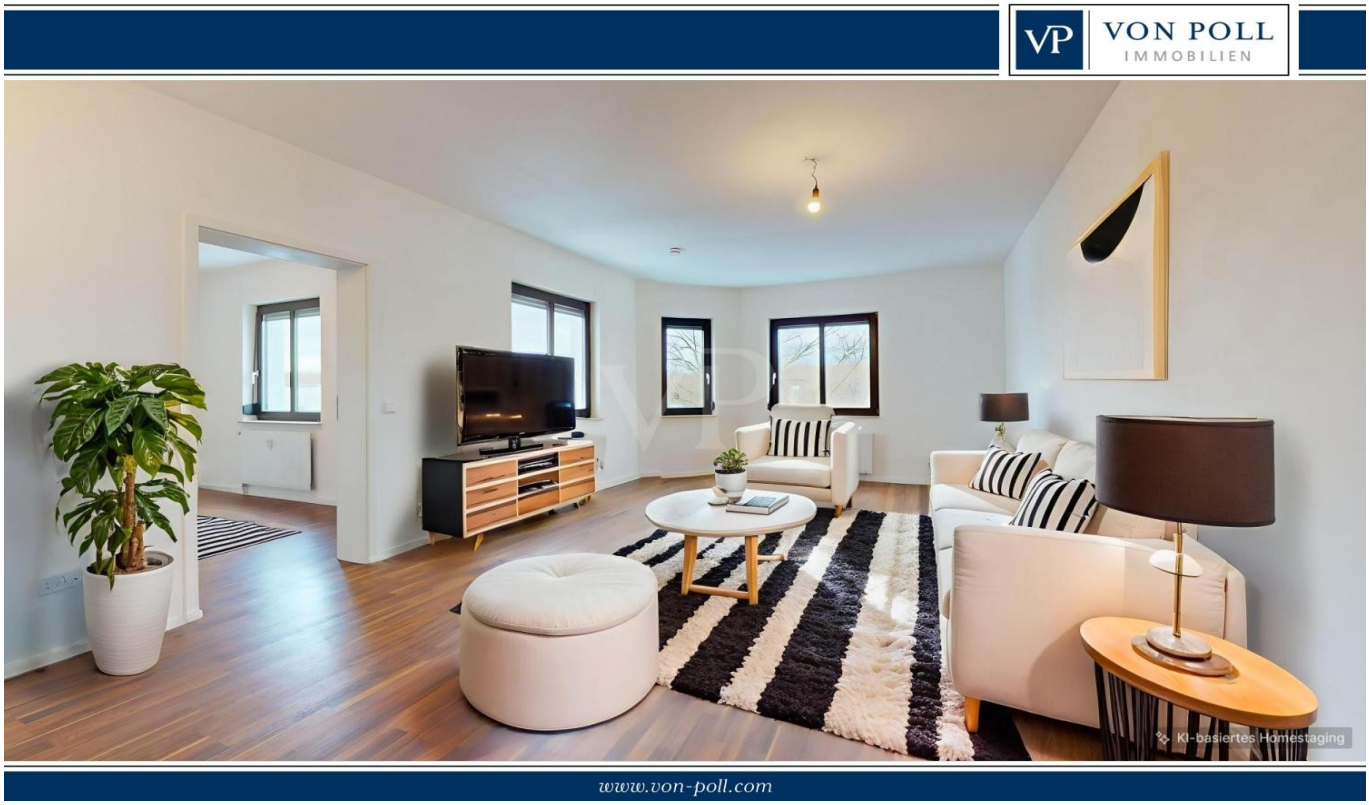
Bonn / Brüser Berg

Sichere Einnahmen! Vermietete Wohnung als Investment

Objektnummer: 25024004



KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25024004 - 53125 Bonn / Brüser Berg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25024004 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Auf einen Blick

Objektnummer	25024004
Wohnfläche	ca. 60 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	245.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25024004 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	131.44 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.05.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 25024004 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Die Immobilie

Objektnummer: 25024004 - 53125 Bonn / Brüser Berg

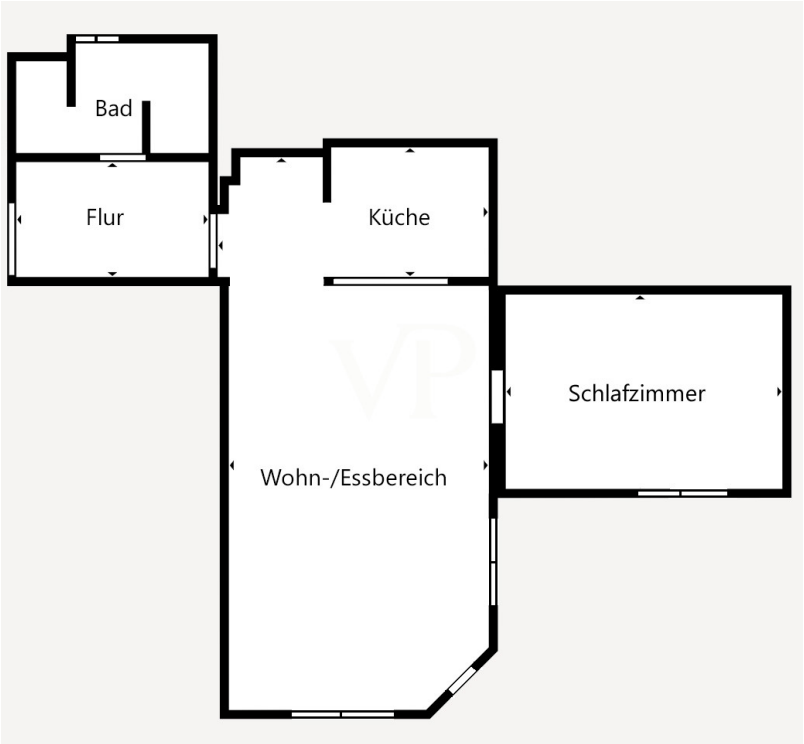
Die Immobilie

Objektnummer: 25024004 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Die Immobilie

Objektnummer: 25024004 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25024004 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Ein erster Eindruck

Diese moderne und stilvoll ausgestattete Dachgeschosswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines äußerst gepflegten Mehrparteienhauses. Sie überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept und hochwertige Materialien – und ist aktuell zuverlässig vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 830?EUR, zuzüglich 40?EUR für einen zugehörigen Tiefgaragenstellplatz, der ebenfalls vermietet ist. Die Gesamtmieteinnahmen belaufen sich somit auf 870?EUR/Monat, was diese Immobilie zu einer attraktiven Kapitalanlage macht.

Aufteilung & Ausstattung:
Flur: Großzügiger Eingangsbereich mit Platz für Garderobe und Stauraum. Moderne Deckenspots mit Farbwechselfunktion sorgen für eine angenehme Lichtstimmung.

Wohn-/Essbereich mit offener Küche: Offenes Raumkonzept mit weißer Hochglanz-Einbauküche.

Schlafzimmer: Ruhig gelegen, als Rückzugsort konzipiert.

Tageslichtbad: Bodengleiche Dusche mit exklusiven Marken wie Villeroy & Boch, Keuco-Armaturen, Steinberg RainShower und Design-Handtuchheizung. Farblich anpassbare Deckenspots unterstreichen den hochwertigen Gesamteindruck.

Die Wohnung verfügt über:
- Hochwertige Echtholzböden
- Wände in venezianischem Putz
- Echtholzfenster mit Außenrollos und Sonnenschutzfolie
- Tiefgaragenstellplatz (separat vermietet für 40?EUR/Monat)
- Eigenen Kellerraum
- Gemeinschaftswaschküche

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre des derzeitigen Mieters wurden die abgebildeten Einrichtungsbeispiele mithilfe künstlicher Intelligenz erstellt und stellen keine reale Möblierung dar. Bitte beachten Sie, dass die Wohnung über keinen Balkon verfügt.

Diese vermietete Wohnung kombiniert hochwertige Ausstattung mit einem attraktiven Mietverhältnis und bietet somit ein langfristig sicheres Investment in einem gepflegten Umfeld.

Objektnummer: 25024004 - 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 Ganztagsschule 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: 25024004 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.5.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 131.44 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25024004 - 53125 Bonn / Brüser Berg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn
Tel.: +49 228 - 62 04 08 54
E-Mail: bonn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com