

Bonn-Beuel

# Ihr Traum vom sicheren Investment: Vermietete Eigentumswohnung in Bonn Beuel Zukunftsperspektive!

Objektnummer: 25378022



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

KAUFPREIS: 160.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 25 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 25378022 - 53225 Bonn-Beuel

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

Objektnummer: 25378022 - 53225 Bonn-Beuel

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 25378022       |
| Wohnfläche   | ca. 25 m²      |
| Zimmer       | 1              |
| Schlafzimmer | 1              |
| Badezimmer   | 1              |
| Baujahr      | 1994           |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 160.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Apartment                                                                 |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 8 m²                                                                  |
| Ausstattung           | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25378022 - 53225 Bonn-Beuel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 117.90 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 26.06.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1994              |

Objektnummer: 25378022 - 53225 Bonn-Beuel

## Die Immobilie





Objektnummer: 25378022 - 53225 Bonn-Beuel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378022 - 53225 Bonn-Beuel

## Die Immobilie



# 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

Objektnummer: 25378022 - 53225 Bonn-Beuel

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)



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: 25378022 - 53225 Bonn-Beuel

## Ein erster Eindruck

Traumhaftes Investment in Bonn Beuel:

Vermietetes Apartment -voll möbliert- mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz.

Stellen Sie sich vor: Ein gemütliches Zuhause in einer der schönsten Wohnlagen Bonns, das nicht nur durch seine Lage, sondern auch durch seine solide Vermietungssituation überzeugt. Dieses charmante Apartment in Bonn Beuel bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, in eine sichere Zukunft zu investieren – mit einem Ort, der Ruhe, Komfort und Potenzial vereint.

Ein Ort zum Wohlfühlen und Ankommen

Dieses lichtdurchflutete 1-Zimmer-Apartment im Dachgeschoss lädt Sie ein, den Alltag hinter sich zu lassen. Der schöne Balkon bietet einen privaten Rückzugsort, um bei einem Kaffee den Tag zu beginnen oder den Abend entspannt ausklingen zu lassen. Das gepflegte Interieur, die durchdachte Raumaufteilung und die moderne Ausstattung schaffen eine Atmosphäre, in der man sich sofort zuhause fühlt.

Komfort auf höchstem Niveau

Der eigene Tiefgaragenstellplatz (Duplex) sorgt für sorgenfreies Parken – egal zu welcher Jahreszeit. Das Haus selbst ist in einem gepflegten Zustand, mit Gemeinschaftseinrichtungen wie Fahrradkeller und Aufzug, die den Alltag erleichtern. Hier verbindet sich modernes Wohnen mit einem Gefühl von Sicherheit und Geborgenheit.

Eine Investition, die sich lohnt

Derzeit ist die Wohnung langfristig vermietet (voll möbliert), was Ihnen eine stabile Einnahmequelle garantiert. Die Lage in Bonn Beuel, mit ihrer hervorragenden Infrastruktur, den Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und der Nähe zum Rhein, macht dieses Objekt zu einer nachhaltigen Wertanlage. Ob als Kapitalanlage oder als zukünftiges Zuhause – hier treffen Komfort und Sicherheit aufeinander.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen!

Dieses Apartment ist mehr als nur eine Investition – es ist ein Ort, an dem Träume wachsen können. Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr zu erfahren oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Sie auf Ihrem Weg zu begleiten!

Das Apartment ist solide an eine Einzelperson vermietet ( EUR 8400,00 Warmmiete p.a.)

Objektnummer: 25378022 - 53225 Bonn-Beuel

## Ausstattung und Details

- voll möbliert
- modernisiert
- Einbauküche
- Duschbad
- Laminatboden
- Balkon
- Keller
- Tiefgaragenstellplatz (Duplex)
- Aufzug

Objektnummer: 25378022 - 53225 Bonn-Beuel

## Alles zum Standort

Ruhige Lage in Beuel-Mitte: fußläufig zur Rheinpromenade!

Auf der rechten Rheinseite, in direkter Nachbarschaft zur Bonner Innenstadt und mit einem eigenen pulsierenden Zentrum gehört Beuel zu den beliebtesten Wohnlagen im Bonner Stadtgebiet.

Urbanes Leben wird hier groß geschrieben:

Kurze Wege garantiert das vielfältige Einzelhandels- und Gastronomieangebot im Stadtteil. Will man dennoch ins Bonner Zentrum, so ist man mit der Stadtbahn in wenigen Minuten am Hauptbahnhof bzw. am Münsterplatz oder auf kurzem Wege zu Fuß über die Kennedybrücke.

Aber auch grüne Naherholungsgebiete erreicht man schnell.

Im Süden liegen die Bonner Rheinauen und der Naturpark Siebengebirge.

Im Norden liegen die beliebten Auen der Siegmündung.

Direkte Anschlüsse ans Autobahnnetz bieten das Autobahndreieck Beuel bzw. die Auffahrt Beuel-Ost. Grund- und Hauptschule, Realschule und Gymnasium – in Beuel sind alle Schultypen vertreten. Seine zentrale Lage und die gute Infrastruktur sorgen für eine dynamische Entwicklung im Stadtteil.



Objektnummer: 25378022 - 53225 Bonn-Beuel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 117.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25378022 - 53225 Bonn-Beuel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Elmar Wicharz

---

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg

Tel.: +49 228 - 38 76 105 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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