

Bonn / Poppelsdorf

Helle Wohnung mit Balkon in Bonn-Poppelsdorf!

???????? ?????????: 25024006



www.von-poll.com

???? ??????: 240.000 EUR • ??????????: ca. 47 m² • ??????: 2

??????? ???????: 25024006 - 53115 Bonn / Poppelsdorf

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

??????? ???????: 25024006 - 53115 Bonn / Poppelsdorf

?? ??? ??????

??????? ???????:	25024006	????? ??????	240.000 EUR
???????????	ca. 47 m²	???????????	???????
???????	2	???????????	Käuferprovision
???????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	1		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	1	?????????	Kaufpreises
??????????	1990	?????????	???????
		???????????	
		???????	?????????

???????? ?????????: 25024006 - 53115 Bonn / Poppelsdorf

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????? ??????? ??????	??????? ????????????? ?????????????	112.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	23.10.2028	?????????? ????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????	?????????? ????? ??????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1990

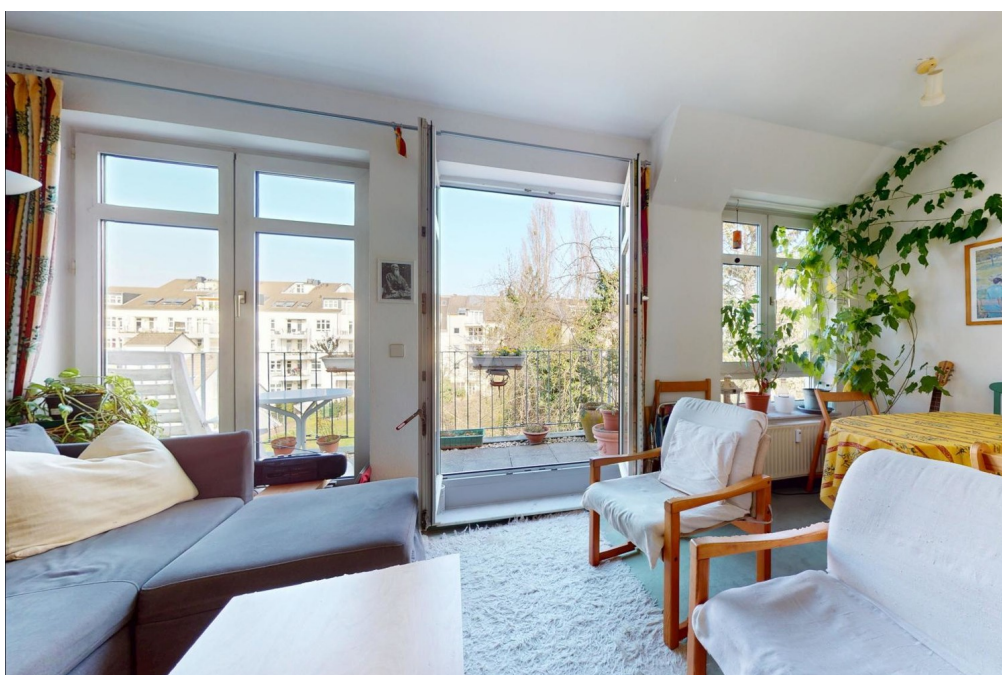
??????? ?????????: 25024006 - 53115 Bonn / Poppelsdorf

?? ????????



??????? ?????????: 25024006 - 53115 Bonn / Poppelsdorf

?? ????????



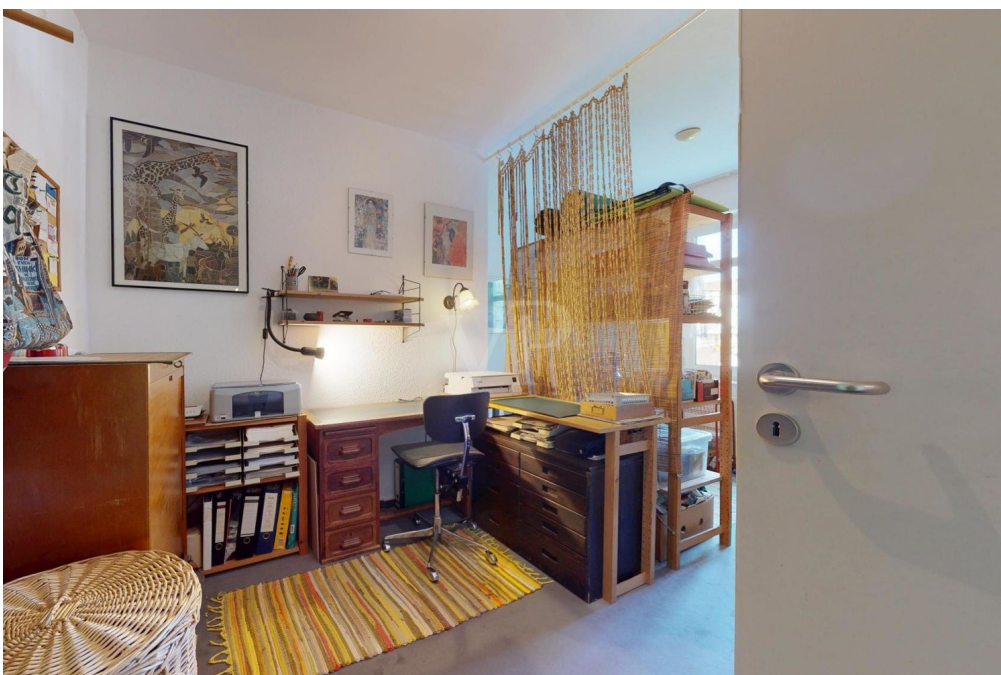
??????? ?????????: 25024006 - 53115 Bonn / Poppelsdorf

?? ????????



??????? ???????: 25024006 - 53115 Bonn / Poppelsdorf

?? ????????



??????? ?????????: 25024006 - 53115 Bonn / Poppelsdorf

?? ????????



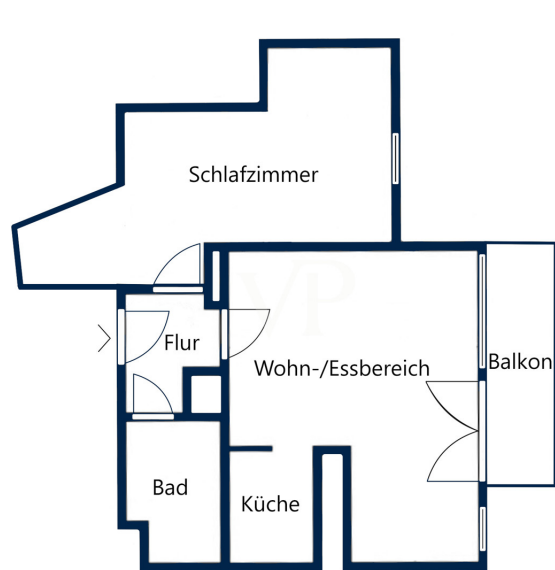
??????? ?????????: 25024006 - 53115 Bonn / Poppelsdorf

?? ????????



???????? ??: 25024006 - 53115 Bonn / Poppelsdorf

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25024006 - 53115 Bonn / Poppelsdorf

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

Diese 2-Zimmer-Wohnung in Bonn-Poppelsdorf befindet sich in der 2. Etage eines 1992 erbauten Mehrfamilienhauses. Mit einer Wohnfläche von ca. 47 m² bietet sie eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Beim Betreten der Wohnung gelangt man vom Flur direkt in den offenen, lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich. Von hier aus gelangt man auf den Balkon, der mit einem herrlichen Blick in den Garten begeistert - ein echtes Highlight. Die Doppelverglasung der Kunststoffenster sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Links vom Eingang befindet sich das Schlafzimmer, das zusätzlich Platz für einen kleinen Arbeitsplatz bietet. Die Böden sind mit Teppich ausgelegt, in Küche und Bad wurden Fliesen verlegt. Das Bad erstrahlt in zeitlosem Weiß und ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Ein Duplex-Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und rundet das Angebot ab. Die Wohnung ist derzeit vermietet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Eine attraktive Wohnung in begehrter Lage von Bonn-Poppelsdorf. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

??????? ???????: 25024006 - 53115 Bonn / Poppelsdorf

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

Poppelsdorf, ein charmanter Stadtteil von Bonn, besticht durch seine grünen Alleen, historischen Gebäude und die unmittelbare Nähe zur Universität. Die hervorragende Infrastruktur bietet zahlreiche Geschäfte, Supermärkte, Cafés und Restaurants, die den Alltag angenehm gestalten. Besonders die Poppelsdorfer Allee lädt zu entspannten Spaziergängen ein und verbindet den Stadtteil direkt mit dem Bonner Zentrum. Für Naturliebhaber ist der Poppelsdorfer Schlosspark ein Highlight, der mit seinen weitläufigen Grünflächen zum Verweilen einlädt. Der angrenzende Botanische Garten fasziniert mit einer beeindruckenden Pflanzenvielfalt und bietet eine Oase der Ruhe mitten in der Stadt. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der Bonner Hauptbahnhof liegt etwa 1,5 Kilometer entfernt und ist sowohl zu Fuß als auch mit dem Bus in wenigen Minuten erreichbar. Autofahrer profitieren von der Nähe zur Autobahn A565, deren Anschlussstelle Bonn-Poppelsdorf eine schnelle Verbindung in die umliegenden Regionen ermöglicht. Das Viertel zeichnet sich durch eine lebendige Gemeinschaft und ein vielfältiges kulturelles Angebot aus, das von kleinen Theatern bis hin zu regelmäßigen Märkten reicht. Diese harmonische Kombination aus Großstadtflair und Ruhe macht Poppelsdorf zu einer der begehrtesten Wohnlagen in Bonn.

??????? ???????: 25024006 - 53115 Bonn / Poppelsdorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 112.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 25024006 - 53115 Bonn / Poppelsdorf

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

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

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

Clemens-August-Straße 6 ?????

E-Mail: bonn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com