

Bonn / Godesberg-Nord

# Vollvermietetes 8 Parteienhaus inklusive 6 Garagen!

????????? ??????????: 25378005



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

???? ??????: 1.600.000 EUR • ??????????: ca. 630,64 m<sup>2</sup> • ??????: 28 • ?????? ????: 1.020 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25378005 - 53175 Bonn / Godesberg-Nord

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

???????? ??????????: 25378005 - 53175 Bonn / Godesberg-Nord

?? ??? ??????

|                      |                           |                     |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????  | 25378005                  | ????? ???????       | 1.600.000 EUR                                                                         |
| ???????????          | ca. 630,64 m <sup>2</sup> | ???????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????? ???????       | ?????????????? ??????     |                     |                                                                                       |
| ?????????            | 28                        |                     |                                                                                       |
| ?????????            | 8                         |                     |                                                                                       |
| ????? ?????????????  | 1963                      | ????? ????????????? | 2015                                                                                  |
| ?????? ????????????? | 6 x ???????               | ?????????           | ????????                                                                              |
|                      |                           | ??????????????      |                                                                                       |
|                      |                           | ????????????????    | ca. 630 m <sup>2</sup>                                                                |
|                      |                           | ??????              |                                                                                       |
|                      |                           | ????????            | ??????????                                                                            |

???????? ?????????: 25378005 - 53175 Bonn / Godesberg-Nord

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

|                                               |                       |                                                                |                |
|-----------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                      | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                | BEDARF         |
| ???? ???????????                              | ????                  | ?????? ???????<br>??????????                                   | 171.10 kWh/m²a |
| ????????????<br>????????????????<br>?????? ?? | 05.03.2035            | ?????????<br>????????????<br>?????????                         | F              |
| ???? ???????????                              | ????                  | ???? ??????????<br>???????? ?? ??<br>?????????<br>???????????? | 1963           |



??????? ?????????: 25378005 - 53175 Bonn / Godesberg-Nord

?? ????????



??????? ?????????: 25378005 - 53175 Bonn / Godesberg-Nord

?? ????????





???????? ??????????: 25378005 - 53175 Bonn / Godesberg-Nord

?? ?????????



???????? ??: 25378005 - 53175 Bonn / Godesberg-Nord

?? ???????



???????? ?????????: 25378005 - 53175 Bonn / Godesberg-Nord

?? ?????????





???????? ?????????: 25378005 - 53175 Bonn / Godesberg-Nord

?? ????????



???????? ?????????: 25378005 - 53175 Bonn / Godesberg-Nord

?? ?????????





??????? ???????: 25378005 - 53175 Bonn / Godesberg-Nord

?? ????????





???????? ??????????: 25378005 - 53175 Bonn / Godesberg-Nord

?? ?????????



???????? ??????????: 25378005 - 53175 Bonn / Godesberg-Nord

?? ?????????



# 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



??????? ?????????: 25378005 - 53175 Bonn / Godesberg-Nord

?? ????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



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)



??????? ?????????: 25378005 - 53175 Bonn / Godesberg-Nord

## ??? ?????? ??????????

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.

??????? ?????????: 25378005 - 53175 Bonn / Godesberg-Nord

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

- 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

??????? ???????: 25378005 - 53175 Bonn / Godesberg-Nord

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

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.



??????? ?????????: 25378005 - 53175 Bonn / Godesberg-Nord

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 171.10 kwh/(m²\*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 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.

???????? ??????????: 25378005 - 53175 Bonn / Godesberg-Nord

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

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

Elmar Wicharz

---

Römerplatz 8 Bad Godesberg  
E-Mail: bad.godesberg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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