

Bonn-Beuel

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

*Número de propiedad: 25378022*



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

**PRECIO DE COMPRA: 160.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 25 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1**

Número de propiedad: 25378022 - 53225 Bonn-Beuel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25378022 - 53225 Bonn-Beuel

## De un vistazo

Número de propiedad	25378022
Superficie habitable	ca. 25 m <sup>2</sup>
Habitaciones	1
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1994
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	160.000 EUR
Piso	Apartamento
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 8 m <sup>2</sup>
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25378022 - 53225 Bonn-Beuel

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	117.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	26.06.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1994

Número de propiedad: 25378022 - 53225 Bonn-Beuel

## La propiedad



Número de propiedad: 25378022 - 53225 Bonn-Beuel

## La propiedad



Número de propiedad: 25378022 - 53225 Bonn-Beuel

## La propiedad



# 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

Número de propiedad: 25378022 - 53225 Bonn-Beuel

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Amina Wicharz und Elmar Wicharz  
Geschäftstelleninhaber 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



Número de propiedad: 25378022 - 53225 Bonn-Beuel

## Una primera impresión

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.)

Número de propiedad: 25378022 - 53225 Bonn-Beuel

## Detalles de los servicios

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

**Número de propiedad: 25378022 - 53225 Bonn-Beuel**

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25378022 - 53225 Bonn-Beuel

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25378022 - 53225 Bonn-Beuel

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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