

Bonn / Dottendorf

# Charmante Erdgeschosswohnung mit Terrasse – Vermietetes Investment in Top-Lage!

Objektnummer: 25024007



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

KAUFPREIS: 210.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25024007 - 53129 Bonn / Dottendorf

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

Objektnummer: 25024007 - 53129 Bonn / Dottendorf

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 25024007       |
| Wohnfläche   | ca. 50 m²      |
| Zimmer       | 2              |
| Schlafzimmer | 1              |
| Badezimmer   | 1              |
| Baujahr      | 1990           |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 210.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/<br>mitbenutzung                                                     |

Objektnummer: 25024007 - 53129 Bonn / Dottendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 262.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 06.04.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befeuierung                | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1990           |

Objektnummer: 25024007 - 53129 Bonn / Dottendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25024007 - 53129 Bonn / Dottendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25024007 - 53129 Bonn / Dottendorf

## Die Immobilie



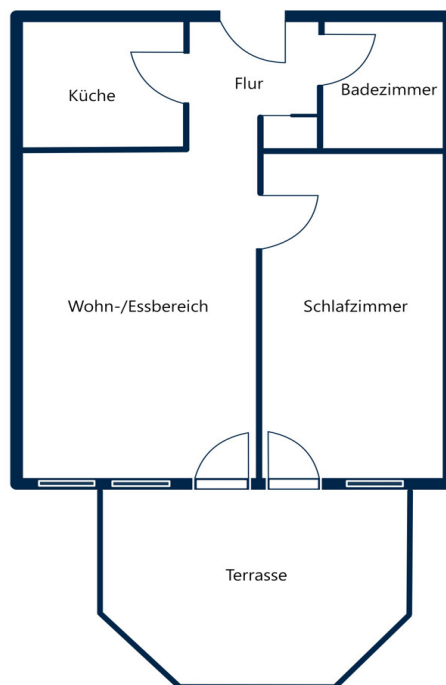
Objektnummer: 25024007 - 53129 Bonn / Dottendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25024007 - 53129 Bonn / Dottendorf

## 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: 25024007 - 53129 Bonn / Dottendorf

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Wohnkomfort und attraktiver Lage. Die helle und freundliche Atmosphäre wird durch einen durchdachten Grundriss unterstrichen. Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet direkten Zugang zur teilüberdachten Terrasse, die auch vom geräumigen Schlafzimmer aus erreichbar ist. Eine separate Küche sowie ein hell gefliestes Duschbad runden das Wohnkonzept ab und sorgen für ein angenehmes Ambiente. Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich daher ideal als Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen. Zu den weiteren Vorzügen gehört ein eigener Tiefgaragenstellplatz, der bequemes und sicheres Parken ermöglicht. Ein direkter Zugang von der Tiefgarage zum Treppenhaus bietet zusätzlichen Komfort und Schutz vor Witterungseinflüssen. Das Gebäude verfügt außerdem über einen Aufzug, der den Zugang zu den Wohnungen und Gemeinschaftsräumen gewährleistet. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum, während ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller für weiteren Komfort sorgt. Die Wohnanlage liegt in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Umgebung mit optimaler Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeiteinrichtungen. Ob zur Eigennutzung oder als langfristige Investition – diese Immobilie bietet eine hervorragende Gelegenheit für verschiedene Wohn- und Anlagebedürfnisse. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Objektnummer: 25024007 - 53129 Bonn / Dottendorf

## Alles zum Standort

Dottendorf ist ein anziehendes und gut angebundenes Viertel im Süden Bonns, das eine ideale Mischung aus ruhiger Wohnlage und hervorragender Infrastruktur bietet. Die nahe gelegenen Autobahnen sorgen für eine schnelle Anbindung an die Region. In wenigen Fahrminuten erreicht man die A555 Richtung Köln und die Auffahrt auf die A562 mit direktem Zugang zum Köln/Bonner Flughafen sowie zur A3. Auch der öffentliche Nahverkehr ist optimal ausgebaut. Straßenbahn- und Busverbindungen garantieren eine zügige Verbindung in die Innenstadt und andere Bonner Stadtteile, während eine Autofahrt ins Stadtzentrum etwa 18 Minuten dauert. Neben der guten Infrastruktur punktet das Viertel mit einer hohen Lebensqualität. Parks und Grünflächen laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein, während die Nähe zum Rhein zusätzlich attraktive Freizeitmöglichkeiten bietet. Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind ebenfalls vorhanden. Die Kombination aus idyllischer Wohnlage, guter Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung macht diesen Stadtteil zu einem idealen Wohnort für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Objektnummer: 25024007 - 53129 Bonn / Dottendorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 262.10 kWh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

**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.

Objektnummer: 25024007 - 53129 Bonn / Dottendorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

---

Clemens-August-Straße 6 Bonn

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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