

# \*\*\* Anlagetipp: Rendite-Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten in begehrter Lage von Rüngsdorf. \*\*\*



## Andreastraße 51

53179 Bonn - Bad Godesberg (Rüngsdorf)

Vermietbare Fläche: 387,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 1.200.000,00 EUR

Scout-ID: 163842725

Objekt-Nr.: BgRü005

Objektart:	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche:	800,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche ca.:	387,00 m <sup>2</sup>
Etage(n):	3
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergiebedarf:	185,80 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1961
Baujahr laut Energieausweis:	1960
Qualität der Ausstattung:	Normal
Anzahl der Parkflächen:	4

## Ihr Ansprechpartner:

Einfach Ehrlich - Immobilien

Herr Frank Bürger

E-Mail: buerger@einfach-ehrlich-immo.de

Web: <http://www.einfach-ehrlich-immo.de>

Mieteinnahmen p.a. (Soll): 57.696,00 EUR

Mieteinnahmen p.a. (Ist): 48.427,00 EUR

Provision für Käufer: 2,38% inkl. 19% MwSt.

Käufercourtage: 2,38% inkl. 19% MwSt. des notariellen Kaufpreises

## \*\*\* Anlagetipp: Rendite-Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten in begehrter Lage von Rüngsdorf. \*\*\*



### Andreastraße 51

53179 Bonn - Bad Godesberg (Rüngsdorf)

Vermietbare Fläche: 387,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 1.200.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

In der begehrten Lage von Bad Godesberg, Ortsteil Rüngsdorf, dürfen wir Ihnen ein gepflegtes Mehrparteienhaus vorstellen, das insgesamt sechs gut durchdacht gestaltete Wohneinheiten umfasst. Jede einzelne Wohnung überzeugt durch lichtdurchflutete Räume, Grundausstattung und einen durchdachten Grundriss, der Ansprüchen gerecht wird. Das gepflegte Erscheinungsbild des Gebäudes, die gepflegten Außenanlagen sowie die zentrale Lage mit guter Anbindung machen dieses Objekt zu einer attraktiven Investitions- bzw. Wohnmöglichkeit. Ob als zuverlässiges Vermietungsobjekt oder als komfortives Zuhause – hier verbinden sich Komfort, Stabilität und Lebensqualität in einer renommierten Bad Godesberger Umgebung.

Das 1961 errichtete Haus steht auf einem 800 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine großzügige Gesamtwohnfläche von ca. 387 m<sup>2</sup> (ohne Balkone). Zum Anwesen gehören Kellergeschoss, Garten und Garagen. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche im Laufe der Jahre durchgeführte Sanierungsmaßnahmen. Fast alle Wohnungen wurden mit neuen Bädern, Küchen, Fußböden, Fenstern und Rollläden versehen. Die Wohnungen sind hell, geräumig und verfügen über Balkone. Beheizt wird das Gebäude über eine Öl-Zentralheizung, deren Heizkessel im Jahr 2006 erneuert wurde. Mit Ausnahme einer Dachgeschosswohnung sind alle Einheiten vermietet.

Verkehrswertgutachten vorhanden.

### Ausstattung:

Dieses Mehrparteienhaus erstreckt sich über ein vollständiges Kellergeschoss und bietet Platz für sechs Wohnungen, die jeweils mit Balkonen ausgestattet sind.

Die Wohnfläche gliedert sich wie folgt auf:

1.OG (Hochparterre) rechts: 74 m<sup>2</sup>

1.OG (Hochparterre) links: 73 m<sup>2</sup>

2.OG (Hochparterre) rechts: 74 m<sup>2</sup>

2.OG (Hochparterre) links: 73 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss rechts: 51 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss links: 50 m<sup>2</sup>

Kellergeschoss: Mieterkeller, Trocken- Waschraum, Heizungskeller

Mieteinnahmen p.a. (Ist) : 48.427,32 €

Mieteinnahmen p.a. (Soll): 57.696,00 €

Das Haus wird zentral über eine Ölheizung beheizt, deren Typenschild eine Erneuerung im Jahr 2001 ausweist und deren Heizkessel im Jahr 2006 erneuert wurde; damit befindet sich die Anlage technisch auf einem guten Stand. Die genaue Raumaufteilung können Sie aus dem beigefügten Grundriss entnehmen, der übersichtlich die Anordnung der Zimmer, Flure und Sanitärräume zeigt. An der Ostseite des Gebäudes befindet sich ein gepflegter Garten, der eine ruhige und sonnige Außenfläche bietet und sich ideal zum Entspannen oder gärtnerischen Gestalten eignet.

### Lage:

Das Mehrparteienhaus befindet sich im beliebten Stadtteil Bonn-Rüngsdorf, einer ruhigen zugleich zentralen Wohngegend, die eine ideale Balance zwischen Ruhe und urbanem Lebensgefühl bietet. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie die gute Erreichbarkeit des Bonner Stadtzentrums erhöhen die Attraktivität der Lage erheblich. In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, vielfältige Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindertagesstätten sowie ein breites Spektrum an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die friedliche Nachbarschaft sowie gepflegte Grünanlagen runden das positive Gesamtkonzept dieses Standorts ab.

Von hier aus erreicht man in wenigen Gehminuten die Rheinpromenade, Cafés und Restaurants am Römerplatz, die Godesberger Fußgängerzone sowie den Bahnhof mit S-Bahn-Anschluss. Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Einrichtungen und vielseitigen Freizeit-Angeboten macht Rüngsdorf zu einer attraktiven Adresse für Familien, Paare und Berufstätige gleichermaßen.

Der kurze Takt der Verbindungen verbindet Bonn-Zentrum zuverlässig, und die Bahnlinie ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von Bad Godesberg nach Köln und Koblenz. Zudem sorgen ruhige Wohnlagen, dennoch gute Verkehrs- und Infrastruktur-Anbindungen, für eine angenehme Balance zwischen Wohnkomfort und urbanem Lebensgefühl.

### Sonstiges:

Dieses Top-Mehrfamilienhaus bietet sich als Renditeobjekt an. Erwerb gegen Kaufpreis von 1.200.000 Euro. Käufercourtage: 2,38% inkl. 19% MwSt. des notariellen Kaufpreises.

Gerne vereinbaren wir eine unverbindliche Besichtigung! Telefon: 02225 – 88 777 95

Hinterlassen Sie eine Nachricht auf dem AB, wir rufen Sie schnellstmöglich zurück!

Bei Kontaktaufnahme per E-Mail (buerger@einfach-ehrlich-immo.de) geben Sie bitte Ihre Rufnummer an. Herzlichen Dank.

Weitere Objekte unter [www.einfach-ehrlich-immo.de](http://www.einfach-ehrlich-immo.de)

Das Angebot ist freibleibend. Als Immobilienunternehmen sind wir nach §1,2 Abs.1 Nr.10, 4 Abs. 3 des Geldwäschegesetzes dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir eine Kopie des Personalausweises einbehalten und nach Geldwäschegesetz (GwG) fünf Jahre aufbewahren müssen.

Wir sind bemüht, alle Angaben so vollständig und richtig wie möglich abzugeben. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Informationen und Unterlagen vom Verkäufer stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir somit nicht. Es obliegt dem Kunden, die Informationen und Angaben auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Das Angebot ist freibleibend.

\*\*\* Anlagetipp: Rendite-Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten in begehrter Lage von Rüngsdorf. \*\*\*



**Andreastrasse 51**

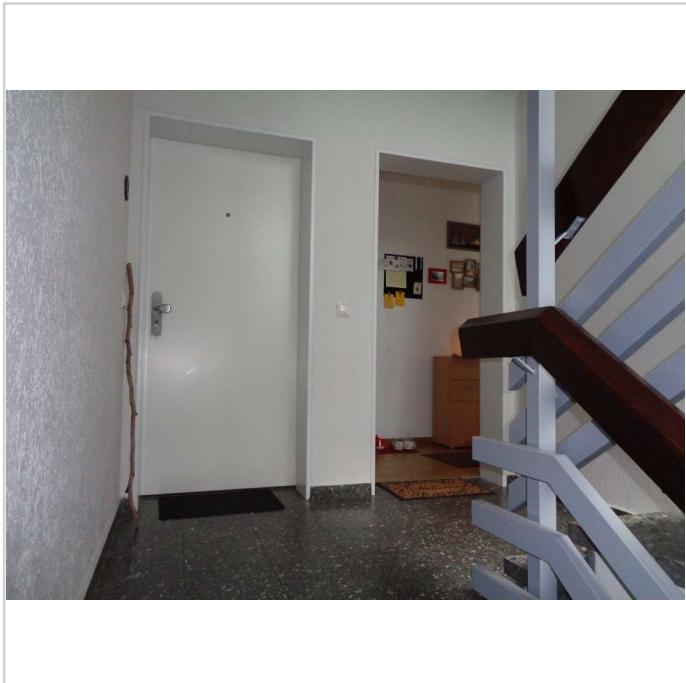
53179 Bonn - Bad Godesberg (Rüngsdorf)

Vermietbare Fläche: 387,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 1.200.000,00 EUR



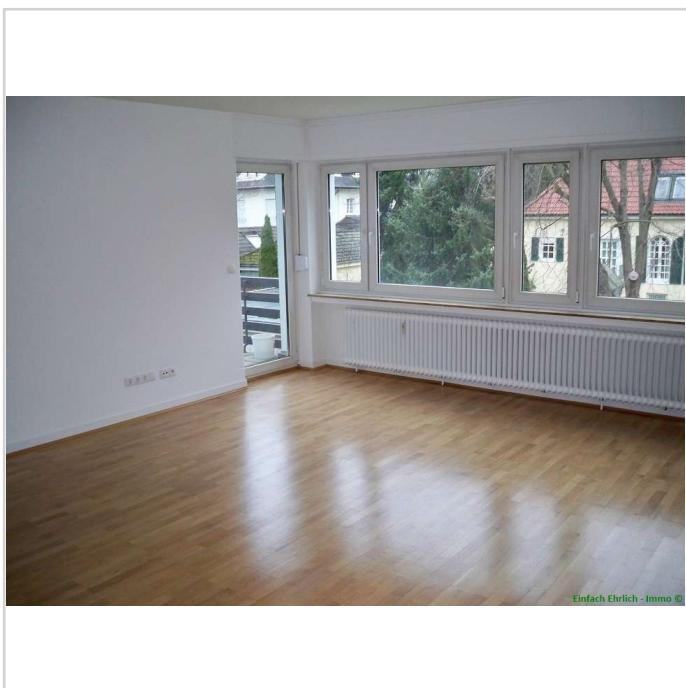
01 - Frontansicht



02 - Treppenhaus



03 - Zimmer



04 - Zimmer

\*\*\* Anlagetipp: Rendite-Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten in begehrter Lage von Rüngsdorf. \*\*\*

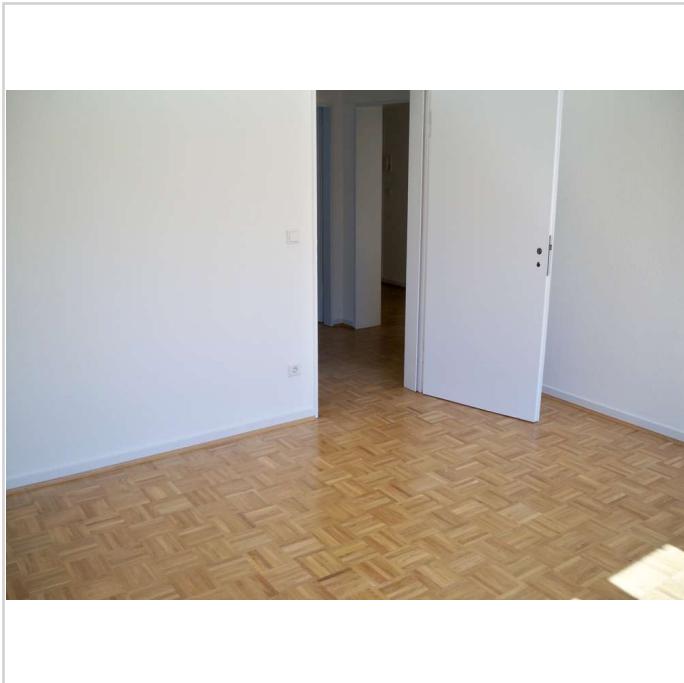


**Andreastrasse 51**

53179 Bonn - Bad Godesberg (Rüngsdorf)

Vermietbare Fläche: 387,00 m<sup>2</sup>

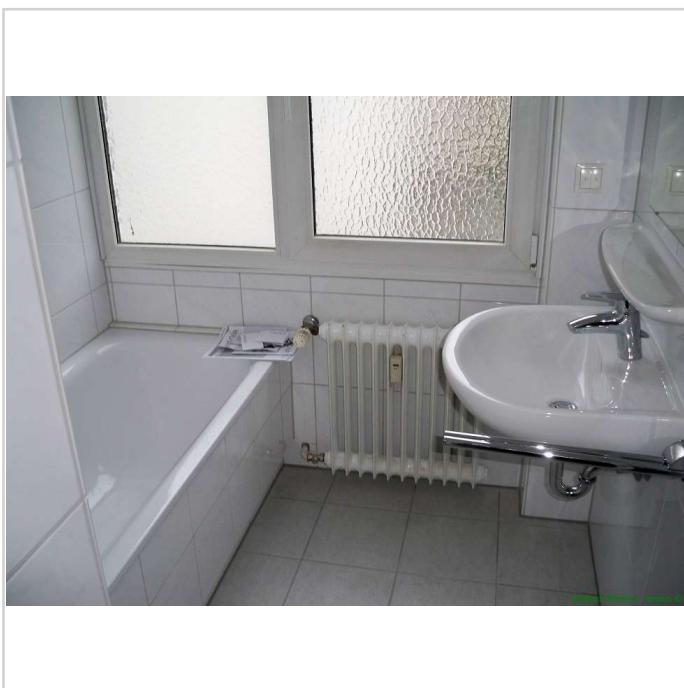
Kaufpreis: 1.200.000,00 EUR



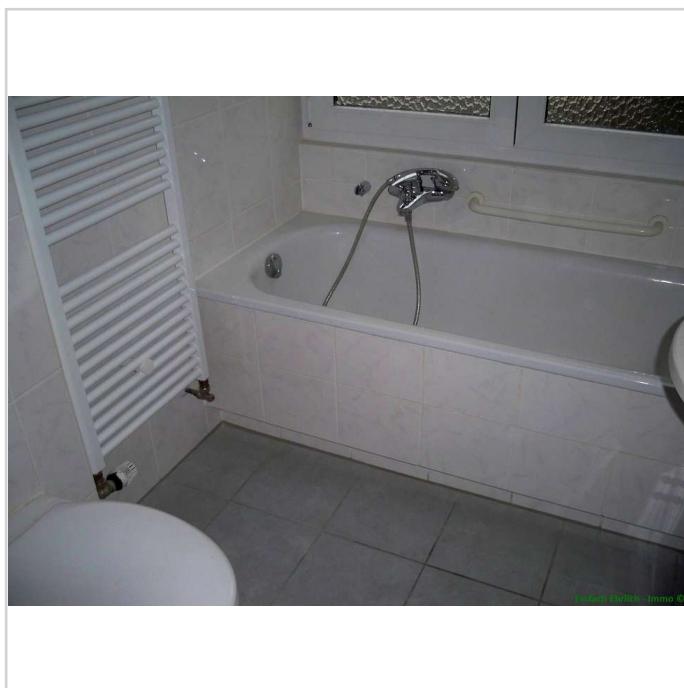
05 - Zimmer



06 - Küche



07 - Badezimmer



08 - Badezimmer

\*\*\* Anlagetipp: Rendite-Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten in begehrter Lage von Rüngsdorf. \*\*\*



**Andreastrasse 51**

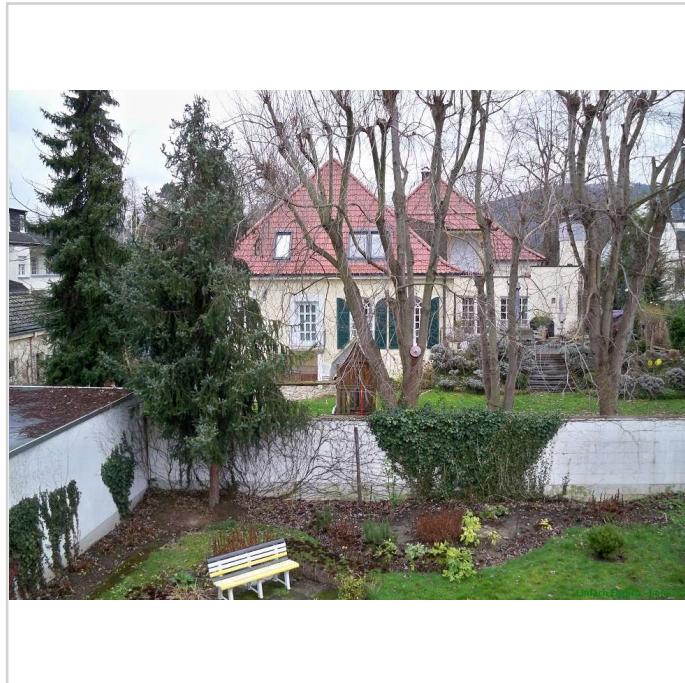
53179 Bonn - Bad Godesberg (Rüngsdorf)

Vermietbare Fläche: 387,00 m<sup>2</sup>

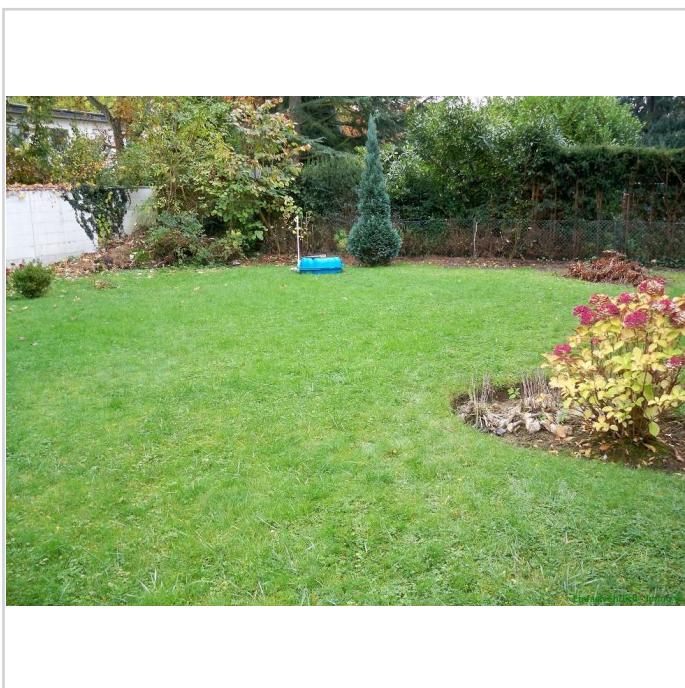
Kaufpreis: 1.200.000,00 EUR



09 - Aussicht Balkon



10 - Aussicht Balkon



11 - Garten



12 - Rückansicht