

Bonn / Alt-Godesberg

Märchenhaftes Einfamilienhaus in begehrter Wohnlage

Objektnummer: 24378025



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 496.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 526 m²

Objektnummer: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

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

Objektnummer: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

Auf einen Blick

Objektnummer	24378025
Wohnfläche	ca. 110 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1952

Kaufpreis	496.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2004
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	456.50 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	01.07.2034	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

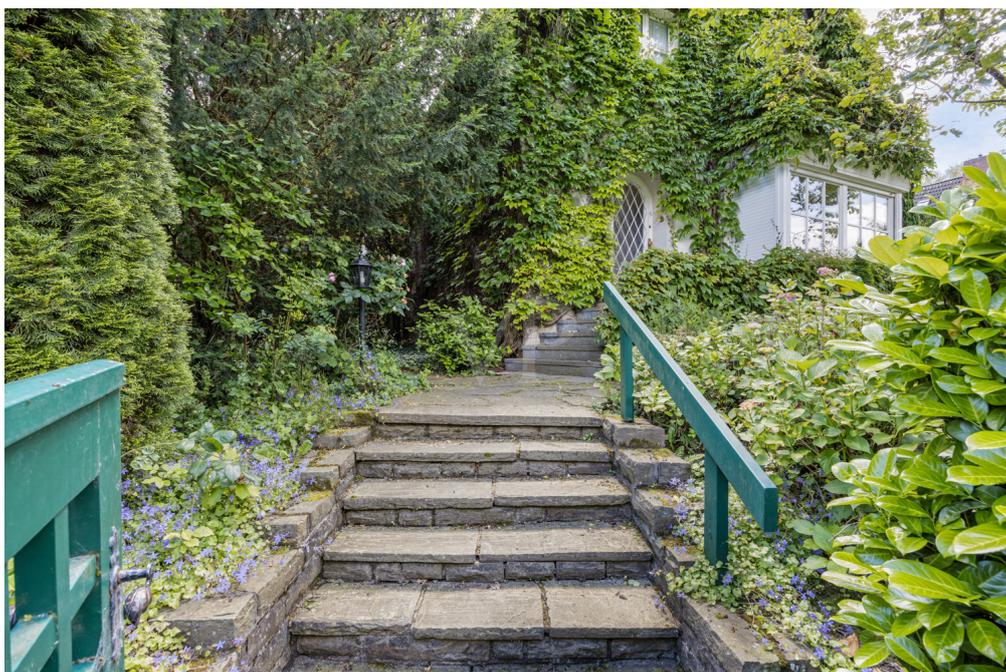
Objektnummer: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

Die Immobilie



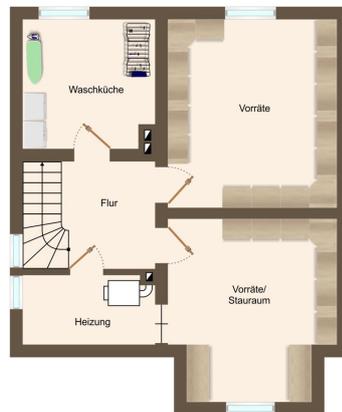
Objektnummer: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

Die Immobilie



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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

Objektnummer: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

Ein erster Eindruck

Entdecken Sie Ihr neues Traumhaus in Alt-Godesberg! Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahre 1952 begeistert mit ansprechender Architektur und märchenhaftem Charme auf einer Wohnfläche von rund 110 m² mit einem Grundstück von ca. 526 m². Raffiniert gearbeitete Grundrisse ermöglichen eine optimale Nutzung der insgesamt vier Zimmer und bieten gleichzeitig viel Raum für eine individuelle Gestaltung. Im Erdgeschoss des Hauses empfängt Sie ein ansprechend großzügiger Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Formgebung und großen Fensterfronten viel Tageslichteinfall sowie eine herrliche Aussicht in den liebevoll angelegten Garten offeriert. Die angrenzende Terrasse ist durch ihre praktische Überdachung bei jeglichen Witterungsverhältnissen nutzbar und eignet sich somit bestens für gemütliche Zusammenkünfte mit Ihren Liebsten. Darüber hinaus öffnet sich die separate Küche nebenan zu einer weiteren Terrasse, auf der Sie die ersten Sonnenstrahlen eines jeden Tages beim morgendlichen Frühstück genießen dürfen. Das repräsentative Elternschlafzimmer mit sonnigem Südwest-Balkon sowie zwei weitere Schlafzimmer, wovon eines ebenso mit einem charmanten Balkon ausgestattet ist, präsentieren sich Ihnen im Dachgeschoss der Immobilie. Ein Tageslicht-Badezimmer mit Flachdusche und ein separates Gäste-WC sorgen zudem für den nötigen Komfort. Der gepflegte Garten umrundet das Haus auf eine natürliche Art und schafft eine harmonische Verbindung zwischen Außenbereich und Wohnraum. Hier können Sie ungestört die Schönheit der Jahreszeiten genießen, sei es beim morgendlichen Kaffee oder bei einem gemütlichen Grillabend mit Familie und Freunden. Abgerundet wird das Angebot mit reichlich Stauraum, der Ihnen durch die volle Unterkellerung der Immobilie zu genügen bereitsteht. Insgesamt präsentiert sich dieses modernisierungsbedürftige Objekt als einzigartige Gelegenheit für Menschen, die eine Immobilie mit Potenzial suchen, um sie nach ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Lassen Sie sich bei einem persönlichen Besuch vor Ort selbst von der einzigartigen Atmosphäre dieses Hauses verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

Ausstattung und Details

- TOP Wohnlage von Alt-Godesberg
- funktionale Grundrissgestaltung
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- drei Schlafzimmer
- Tageslicht-Badezimmer mit Dusche
- Gäste-WC
- PVC und Teppichböden
- teils elektrische Rollläden
- teils zweifach verglaste Fenster von 2004
- voll unterkellert
- zwei Balkone
- zwei Terrassen
- Garten rund ums Haus
- modernisierungsbedürftig

Objektnummer: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

Alles zum Standort

TOP idyllische Lage mit viel "grün", in unmittelbarer Nähe zum Redoutenpark und zum Kurpark Bad Godesberg. Die Immobilie befindet sich in Alt-Godesberg, einem Ortsteil im Zentrum des Bonner Stadtbezirks Bad Godesberg. Diese Wohnlage zeichnet sich besonders durch seine optimale Erreichbarkeit und Anbindung an die Infrastruktur aus. Fußläufig gelegen, zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und in die Fußgängerzone. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Innenstadt von Bonn erreichen Sie nach ca. 15 Autominuten. Die exzellente medizinische Versorgung ist dadurch gewährleistet, dass die meisten Arztpraxen aller Fachrichtungen und Einrichtungen sowie Apotheken im Zentrum konzentriert sind. Alle Formen der Kinderbetreuung, sowie alle Schulen sind im Bonner Stadtgebiet mehrfach vorhanden und schnell erreichbar.

Objektnummer: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 456.50 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. 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 Handelsregisterauszugs, 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: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Elmar Wicharz

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com