

Bad Godesberg-Plittersdorf

# Haus im Haus - exklusive Gartenwohnung in Plittersdorf

Objektnummer: 24378031



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

KAUFPREIS: 722.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24378031 - 53175 Bad Godesberg-Plittersdorf

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

Objektnummer: 24378031 - 53175 Bad Godesberg-Plittersdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24378031
Wohnfläche	ca. 124 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2007
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	722.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24378031 - 53175 Bad Godesberg-Plittersdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	68.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.02.2033	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24378031 - 53175 Bad Godesberg-Plittersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378031 - 53175 Bad Godesberg-Plittersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378031 - 53175 Bad Godesberg-Plittersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378031 - 53175 Bad Godesberg-Plittersdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24378031 - 53175 Bad Godesberg-Plittersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378031 - 53175 Bad Godesberg-Plittersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378031 - 53175 Bad Godesberg-Plittersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378031 - 53175 Bad Godesberg-Plittersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378031 - 53175 Bad Godesberg-Plittersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378031 - 53175 Bad Godesberg-Plittersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378031 - 53175 Bad Godesberg-Plittersdorf

## Die Immobilie



### 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)

Objektnummer: 24378031 - 53175 Bad Godesberg-Plittersdorf

## Ein erster Eindruck

Wohnen in exklusiver Gartenwohnung - Haus im Haus Gefühl garantiert! Die hier angebotene Immobilie befindet sich in einer gepflegten Wohnlage und besticht durch ihre gehobene Ausstattung sowie ihre großzügige Raumaufteilung. Das Erdgeschoss umfasst eine Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und verfügt über 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Ursprünglich verfügt die Wohnung über 4 Zimmer, und kann auch wieder in diesen Zustand zurückversetzt werden. Einzelheiten hierzu erläutern wir Ihnen gerne. Die Wohnung wurde im Jahr 2007 errichtet und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Im Jahr 2018 wurde das Badezimmer modernisiert und vergrößert, was für zeitgemäßen Komfort sorgt. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung, die eine angenehme Wärme im gesamten Wohnbereich garantiert. Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Ausstattung der Immobilie. Ein hochwertiger Bioboden sorgt in Teilen der Wohnung für ein gesundes Raumklima, während elektrisch betriebene Raffstores und eine Markise für den nötigen Sonnenschutz im Sommer sorgen. Die Wohnung verfügt zudem über eine große Terrasse sowie einen eigenen Garten, die zum Entspannen und Genießen im Freien einladen. Die moderne Einbauküche lässt keine Wünsche offen und lädt zum Kochen und Verweilen ein. Das Haus im Haus Wohngefühl vermittelt ein Gefühl von Privatsphäre und Wohlbefinden. Durch die großzügige Raumaufteilung bietet die Wohnung genügend Platz für eine Familie oder Paare, die Wert auf gehobenen Wohnkomfort legen. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ein attraktives Wohnobjekt, das durch seine Ausstattung, Lage und Größe überzeugt. Für Interessenten, die auf der Suche nach einer qualitativ hochwertigen Immobilie mit Wohlfühlcharakter sind, bietet sich hier eine tolle Gelegenheit.



Objektnummer: 24378031 - 53175 Bad Godesberg-Plittersdorf

## Ausstattung und Details

- hochwertige Ausstattung
- Fußbodenheizung
- große Terrasse
- eigener Garten
- teils hochwertiger Bioboden
- elektrisch betriebene Raffstores
- elektrisch betriebene Markise
- hochwertige Einbauküche
- Haus im Haus Wohngefühl
- zwei Badezimmer
- Erdgeschoss
- barrierearm
- PKW Stellplatz

Objektnummer: 24378031 - 53175 Bad Godesberg-Plittersdorf

## Alles zum Standort

Zentrale Lage in Plittersdorf ! Bonn-Plittersdorf ist ein Stadtteil der Bundesstadt Bonn, der im Süden des Stadtgebiets liegt. Es gehört zum Stadtbezirk Bad Godesberg und zeichnet sich durch seine attraktive Lage am Rhein aus. Geographische Lage: Plittersdorf liegt direkt am westlichen Rheinufer und bietet somit eine malerische Flusslandschaft sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten entlang des Rheinufers. . Die geografische Lage ermöglicht einen schnellen Zugang zu den Innenstadtlagen von Bad Godesberg und Bonn sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Infrastruktur: Plittersdorf verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Dienstleistungsangeboten. Es gibt mehrere Kindergärten und Schulen in der Nähe, was den Stadtteil besonders attraktiv für Familien macht. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken gesichert. Verkehrsanbindung: Der Stadtteil ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Mehrere Buslinien verbinden Plittersdorf mit dem Bonner Stadtzentrum sowie mit anderen Stadtteilen. Der nahegelegene Bahnhof Bonn-Bad Godesberg bietet Anbindungen an den regionalen und überregionalen Zugverkehr. Für Autofahrer ist die Nähe zur Autobahn A562 von Vorteil, die eine schnelle Verbindung zur Autobahn A3 und A59 sowie zum internationalen Flughafen Köln/Bonn ermöglicht. Wohn- und Lebensqualität: Plittersdorf zeichnet sich durch eine hohe Wohn- und Lebensqualität aus. Der Stadtteil ist geprägt von einer Mischung aus historischen Villen, modernen Wohngebäuden und gepflegten Grünanlagen. Die Nähe zum Rhein und zum Rheinauenpark bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Spaziergänge, Radtouren und Wassersport. Zudem sorgt die ruhige und grüne Umgebung für ein angenehmes Wohnklima. Sehenswürdigkeiten und Freizeit: In Plittersdorf und der näheren Umgebung gibt es mehrere Sehenswürdigkeiten und Freizeitmöglichkeiten. Dazu gehören der Kurpark von Bad Godesberg, die Godesburg und das Deutsche Museum Bonn. Auch kulturelle Veranstaltungen und Märkte finden regelmäßig in der Umgebung statt, was zur kulturellen Vielfalt und Lebendigkeit des Stadtteils beiträgt. Fazit: Bonn-Plittersdorf ist ein attraktiver und lebenswerter Stadtteil, der durch seine hervorragende Lage am Rhein, die gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung sowie die hohe Wohn- und Lebensqualität besticht. Er ist besonders geeignet für Familien, Berufspendler und alle, die eine ruhige und naturnahe Wohnumgebung schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens verzichten zu wollen.

Objektnummer: 24378031 - 53175 Bad Godesberg-Plittersdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.2.2033. Endenergieverbrauch beträgt 68.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24378031 - 53175 Bad Godesberg-Plittersdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Elmar Wicharz

---

Römerplatz 8 Bad Godesberg  
E-Mail: [bad.godesberg@von-poll.com](mailto:bad.godesberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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