Bad Godesberg-Friesdorf

Prächtige Villa in bester Lage!

Property ID: 24378028

PURCHASE PRICE: 1.150.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 193 m^2 • **ROOMS:** 7.5 • **LAND AREA:** 1.169 m^2

Property ID: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

At a glance

Property ID	24378028
Living Space	ca. 193 m²
Available from	According to the arrangement
Rooms	7.5
Bathrooms	2
Year of construction	1928
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	1.150.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	22.05.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	263.86 kWh/m²a
Energy efficiency class	H

Property ID: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

The property

Property ID: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

The property

Property ID: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

The property

Property ID: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

The property

Property ID: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

The property

Property ID: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

The property

Property ID: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

The property

Property ID: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

The property

Property ID: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

The property

Property ID: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

The property

Property ID: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

The property

Property ID: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

The property

Property ID: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

The property

Property ID: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

The property

Property ID: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

The property

Property ID: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

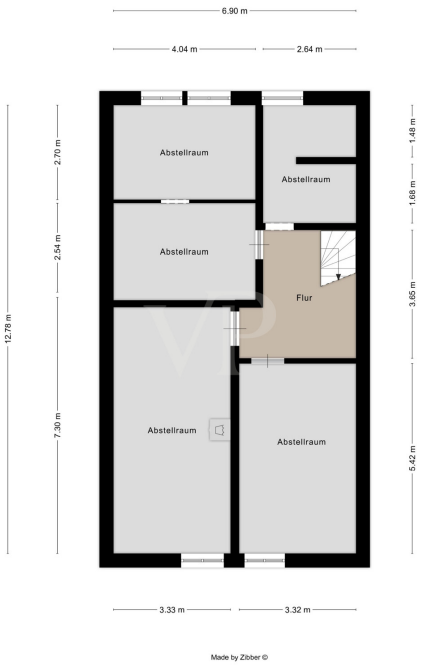
The property

Property ID: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

The property

Property ID: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

The property



Property ID: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

The property

Property ID: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

A first impression

Ihr Traum in Weiß! Diese im Jahre 1928 erbaute, top modernisierte Immobilie besticht durch ihre gehobene Ausstattungsqualität und eine Wohnfläche von ca. 193 m² auf einem großzügigen, parkähnlich angelegten Grundstück von 1169 m. In unmittelbarem Anschluss befindet sich das Klufterbachtal mit einem Zugangsweg zum Kottenforst. Die Villa präsentiert sich in einem erstklassigen Zustand und verfügt über insgesamt 7,5 Zimmer, darunter zwei Badezimmer, sowie drei Balkone /Terrassen, die zum Entspannen im Freien einladen. In der gesamten Immobilie wurden originale Details gekonnt erhalten und bilden zusammen mit den modernen Features eine überzeugende Wohnwelt auf erstklassigem Niveau. Eine Zentralheizung sorgt zu jeder Jahreszeit für wohlige Wärme und besten Wohnkomfort. Die Raumaufteilung ist optimal gestaltet und bietet viel Platz für Ihre individuellen Wohnideen. Das Grundstück ist umgeben von Bäumen und Büschen und bietet somit eine angenehme Privatsphäre. Der parkähnliche Garten bietet viele Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Freien und erfüllt den Wunsch nach Ruhe und Erholung. Für kreatives Arbeiten bietet das Haus die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu kombinieren. Es besteht die Möglichkeit, das Grundstück im hinteren Bereich zu bebauen, z.B. für ein Mehrgenerationen-Projekt oder als Kapitalanlage. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ein exzellentes Zuhause für eine Familie, die Wert auf gehobenen Wohnkomfort legt und die Vorzüge einer ruhigen und dennoch zentralen Lage zu schätzen weiß. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser charmanten Villa persönlich zu überzeugen.

Property ID: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

Details of amenities

+ hochwertige Ausstattung
+ Parkettböden
+ zwei Badezimmer
+ parkähnlicher Garten
+ Möglichkeit einer zusätzlichen Bebauung
+ laufend und umfassend modernisiert
+ Garage
+ ruhige Wohnlage am Waldrand
+ Alarmanlage

Property ID: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

All about the location

Die Villa befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage von Bad Godesberg-Friesdorf, in einer verkehrsberuhigten Straße. Bad Godesberg-Friesdorf ist ein charmantes Stadtviertel im Süden von Bonn, das sowohl durch seine ruhige und grüne Wohnlage als auch durch die Nähe zu wichtigen städtischen Einrichtungen besticht. Zahlreiche Arbeitgeber, international tätige Unternehmen, Institute und Bundeseinrichtungen, sowie namhafte Kultureinrichtungen befinden sich im nahen Umfeld. Hier finden sich zahlreiche Einfamilienhäuser, gepflegte Gärten und kleine Wohnanlagen, was dem Viertel eine familiäre und gehobene Atmosphäre verleiht. Friesdorf bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Schwimmbad und Sportstätten, sowie medizinischen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls hervorragend, sodass das Bonner Stadtzentrum sowie umliegende Stadtteile und Nachbarorte schnell erreichbar sind. Die Nähe zum Naturpark Kottenforst sorgt zudem für zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Natur. Ein weiteres Highlight ist die Nähe zum Rhein, der mit seinen Uferwegen zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einlädt. Insgesamt bietet Bonn Friesdorf eine hohe Lebensqualität und ist besonders bei Familien und Berufspendlern beliebt, die eine ruhige, aber dennoch zentrale Wohnlage schätzen. Zahlreiche Fahrradwege tragen zu nachhaltiger Mobilität bei.

Property ID: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 263.86 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928. 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.

Property ID: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Elmar Wicharz

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com