

Bad Godesberg-Villenviertel

# Exklusive Maisonette-Wohnung im begehrten Villenviertel

Property ID: 25378007



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

RENT PRICE: 1.650 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 25378007 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

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

Property ID: 25378007 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## At a glance

Property ID	25378007	Rent price	1.650 EUR
Living Space	ca. 130 m <sup>2</sup>	Additional costs	450 EUR
Rooms	4	Modernisation / Refurbishment	2025
Bedrooms	3	Condition of property	Renovated
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1914	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25378007 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	147.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.07.2033	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1914

Property ID: 25378007 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## The property



Property ID: 25378007 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## The property



Property ID: 25378007 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## The property



Property ID: 25378007 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## The property





Property ID: 25378007 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## The property



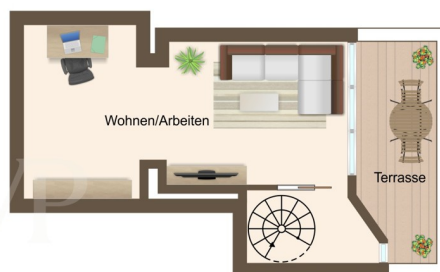
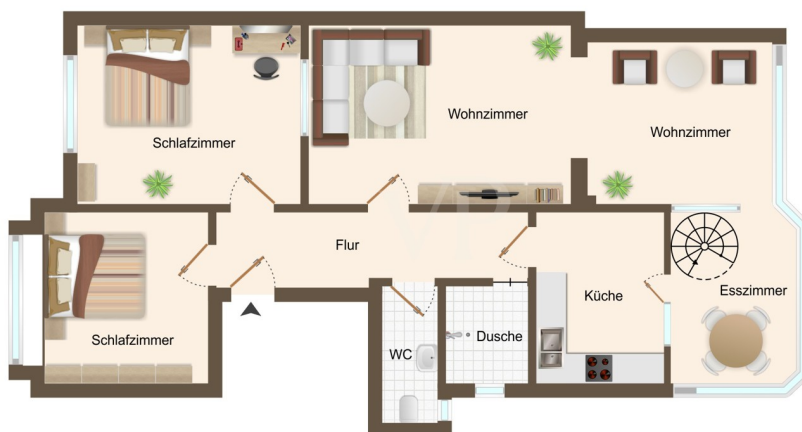
Property ID: 25378007 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## The property



Property ID: 25378007 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## The property



Property ID: 25378007 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Amina Wicharz und Elmar Wicharz  
Geschäftstelleninhaber 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)

# Capital

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

## Top-Makler Bonn

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
Bad Godesberg**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Property ID: 25378007 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## A first impression

Diese exklusive Maisonette-Wohnung in einem wunderschönen Altbau aus dem Jahre 1914, gelegen in bester Wohnlage des Villenviertels von Bad Godesberg, begeistert auf einer großzügigen Wohnfläche von 130m<sup>2</sup> mit ihrer charmanten Grundrissgestaltung und repräsentativen Raumaufteilung über zwei Etagen. Die 4-Zimmer-Wohnung wurde erst kürzlich modernisiert und verfügt über hohe Decken und große Fensterfronten, die den Räumen ein helles, einladendes Ambiente verleihen. Der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss bildet das Herzstück der Wohnung. Hier treffen klassische Eleganz und zeitgemäßer Stil aufeinander – die offenen Räume bieten viel Platz für kreative Einrichtungsmöglichkeiten und schaffen den idealen Ort für gesellige Abende mit Freunden oder ruhige Stunden mit der Familie. Nebenan fügt sich die hochwertige Einbauküche nicht nur harmonisch und stilvoll in den Raum ein, sondern offeriert zudem eine erstklassige Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Für Entspannung und Wohlfühlmomente garantieren die ersten beiden Schlafzimmer auf dieser Ebene. Das Tageslicht-Badezimmer mit Walk-in-Dusche sorgt für den nötigen Komfort. Über eine innenliegende Wendeltreppe erreichen Sie die untere Etage der Wohnung, wo Ihnen ein weiterer, großzügiger Raum zum Schlafen oder auch als Home-Office zur Verfügung steht. Die von dort aus zugängliche Terrasse beschert Ihnen viele erholsame Stunden im Freien und einen wunderbaren Blick in den gepflegten Garten des Hauses. Ein Einbauschränk innerhalb der Wohnung sowie ein abschließbarer Raum im Untergeschoss halten hinreichend Platz zum Verstauen Ihrer lieb gewonnenen Habseligkeiten bereit. Dank der hervorragenden Lage im begehrten Villenviertel von Bad Godesberg genießen Sie nicht nur eine ruhige und gepflegte Umgebung, sondern auch eine exzellente Anbindung an alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen der Region. Diese Wohnung ist ein wahres Juwel für all jene, die das Besondere suchen – eine gelungene Kombination aus historischem Flair und modernem Wohnkomfort. Zögern Sie nicht und sichern Sie sich diese exklusive Immobilie als Ihr neues Lebensdomizil!

Property ID: 25378007 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## Details of amenities

Die Immobilie bietet Ihnen folgende Ausstattungsmerkmale:

- exklusive Wohnlage
- ansprechende Raumaufteilung über zwei Etagen
- frisch modernisiert
- hochwertige Einbauküche inkl. Elektrogeräte
- Tageslicht-Badezimmer mit Walk-in-Dusche
- Terrasse
- Gartennutzung
- Einbauschränk und abschließbarer Kellerraum

Property ID: 25378007 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## All about the location

Die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar. Das Villenviertel ist eines der exklusivsten Wohngebiete in der Bundesstadt Bonn im Stadtbezirk Bad Godesberg. Mit seinen beeindruckenden Architekturen, Alleen, Restaurants, Boutiquen sowie der Nähe zum Rhein, überzeugt die Lage durch die optimale Nähe an die Bad Godesberger City, einer erstklassigen Anbindung an Autobahnen und Bahnhöfen sowie Kindergärten und namhaften Schulen, wie das Otto-Kühne-Gymnasium, das fußläufig zu erreichen ist. Das nahe gelegene Bad Godesberger Zentrum bietet zusätzliche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten und verfügt über ein ausgezeichnetes gastronomisches und kulturelles Angebot. Neben zahlreichen Restaurants, Cafés und Bars befinden sich hier auch Theater, ein Kino, ein Freibad sowie diverse Museen.

Property ID: 25378007 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 147.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1914. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25378007 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)