

Bad Godesberg-Friesdorf

Prächtige Villa in bester Lage!

???????? ??????????: 24378028



www.von-poll.com

???? ??????: 1.150.000 EUR • ??????????: ca. 193 m² • ??????: 7.5 • ?????? ????: 1.169 m²

??????? ???????: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24378028	????? ???????	1.150.000 EUR
???????????	ca. 193 m²	?????	?????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	7.5		
??????????	2		
????? ?????????????	1928	????? ?????????????	2021
?????? ?????????????	1 x ??????	????????? ?????????????	?????????
		????????????????????	ca. 0 m²
		??????	
		???????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

??????? ???????: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????? ??????? ??????	??????? ??????? ??????????	263.86 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	22.05.2034	?????????? ????????????? ??????????	H
????? ???????????	??????		

??????? ???????? : 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

?? ????????



??????? ???????: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

?? ???????



??????? ???????: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

?? ????????



??????? ???????: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

?? ????????



??????? ???????: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

?? ????????



??????? ???????: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

?? ????????



??????? ???????: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

?? ????????



??????? ???????: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

?? ????????



??????? ???????: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

?? ????????



???????? ??: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

?? ???????



??????? ???????? : 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

?? ????????



???????? ??: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

?? ???????



??????? ???????: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

?? ????????



??????? ???????: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

?? ????????



??????? ???????: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

?? ????????



??????? ???????: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

?? ????????

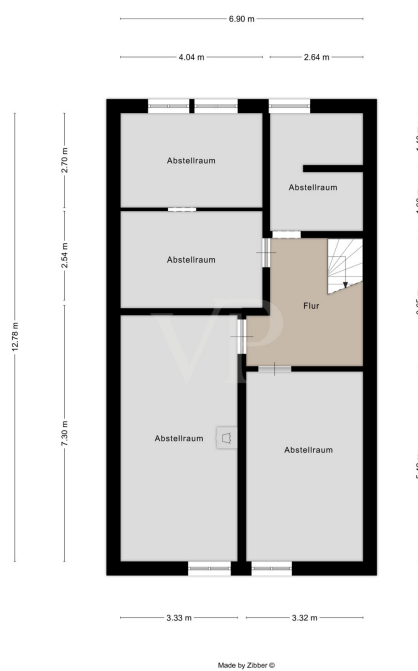


?? ????????



??????? ???????: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

?? ????????



??????? ???????: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

?? ????????

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



VON POLL
FINANCE

Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



??????? ???????: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

??? ?????? ??????????

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.

??????? ?????????: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

???????????????? ???? ??????????

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

??????? ???????: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ???????: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

????? ?????????????

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 24378028 - 53175 Bad Godesberg-Friesdorf

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Elmar Wicharz

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com