

Bad Godesberg-Villenviertel

# Villenviertel Bad Godesberg - Geräumige Wohnung mit sonnigem Balkon

????????? ??????????: 24378033



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

???? ??????: 458.000 EUR • ??????????: ca. 110 m<sup>2</sup> • ?????????: 4

???????? ??????????: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

?? ??? ??????

???????? ??????????	24378033	????? ???????	458.000 EUR
????????????	ca. 110 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	2		
??????????	1		
????? ?????????????	1967	????????? ????????????	???????
?????? ?????????????	1 x ??????	???????????????????? ??????	ca. 10 m <sup>2</sup>
		???????	WC ????????????, ?????, ???????????????? ????????, ??????????

???????? ??????????: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ?????????????? ??????????????	166.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	12.07.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1967

???????? ??: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

?? ????????



???????? ??????????: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

?? ????????



???????? ??: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

?? ????????



???????? ??: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

?? ????????





???????? ??????????: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

?? ????????



???????? ??: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

?? ????????



???????? ??????????: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

?? ????????



???????? ??????????: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

?? ?????????



???????? ??????????: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

?? ?????????



???????? ??????????: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

?? ?????????



???????? ??????????: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

?? ?????????



???????? ??: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

?? ????????





???????? ??????????: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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)

VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



???????? ??????????: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

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

Geräumige Wohnung mit sonnigem Balkon im Villenviertel von Bad Godesberg Die angebotene Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten 6-Parteienhauses und bietet eine Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup>. Sie verfügt über insgesamt 4 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer. Ein modernes Badezimmer mit kombinierter Badewanne/Dusche sowie Natursteinelementen und ein neu modernisiertes Gäste-WC sorgen für Komfort und Funktionalität. Der offene, repräsentative Wohn-/Essbereich besticht durch Parkettböden und bietet einen angenehmen Wohnkomfort. Vom Wohnbereich aus gelangt man auf den Balkon, der einen sonnigen Ausblick und Platz für gemütliche Stunden im Freien bietet. Die moderne Einbauküche ist optimal ausgestattet und lädt zum Kochen und Genießen ein. Zur Wohnung gehört außerdem ein Abstellraum und eine Einzelgarage, die Platz für Ihren PKW und Fahrräder bietet. Die Raumaufteilung ist praktisch und gut durchdacht, sodass ein angenehmes Wohngefühl entsteht. Die Wohnung befindet sich in angenehmer Wohnlage im Villenviertel und bietet eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Insgesamt punktet die Immobilie mit einer hochwertigen Ausstattung, funktionalen Räumen und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die auf der Suche nach einer modernen und komfortablen Wohnmöglichkeit sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.

???????? ??????????: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

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

- Parkettböden in Flur und Wohn-/Schlafräumen
- lichtdurchflutete Wohnräume
- Badezimmer mit Wannen/Duschkombination
- Natursteinelemente im Badezimmer, downlighths
- neu modernisiertes Gäste WC
- moderne Einbauküche
- separate Garderobe
- sonniger Balkon mit Markise
- PKW-Einzelgarage mit elektrischem Tor
- Abstellraum im Dachboden
- Wasch- u. Trockenraum zur allgemeinen Nutzung im Dachboden

???????? ??????????: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

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

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 sowie diverse Museen.

??????? ???????: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 166.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

???????? ??????????: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

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

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

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)