

Bad Godesberg-Villenviertel

Exklusive Maisonette-Wohnung im begehrten Villenviertel

????????? ??????????: 25378007



www.von-poll.com

????? ??????????: 1.650 EUR • ??????????: ca. 130 m² • ??????????: 4

???????? ??????????: 25378007 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

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

???????? ??????????: 25378007 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

?? ??? ??????

???????? ??????????	25378007	????? ??????????	1.650 EUR
????????????	ca. 130 m ²	????????????	450 EUR
?????????	4	?????????	
???????????? ???	3	????????????	?????????
?????????		????? ??????????????	2025
?????????	1	?????????	????????
????? ??????????????	1914	?????????????	
		????????	????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25378007 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	???????? ??????? ??????	???????? ??????? ?????????????	147.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	10.07.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1914

???????? ??: 25378007 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

?? ????????



???????? ??????????: 25378007 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

?? ????????



???????? ??: 25378007 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

?? ????????



???????? ??: 25378007 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

?? ????????



???????? ??: 25378007 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

?? ????????



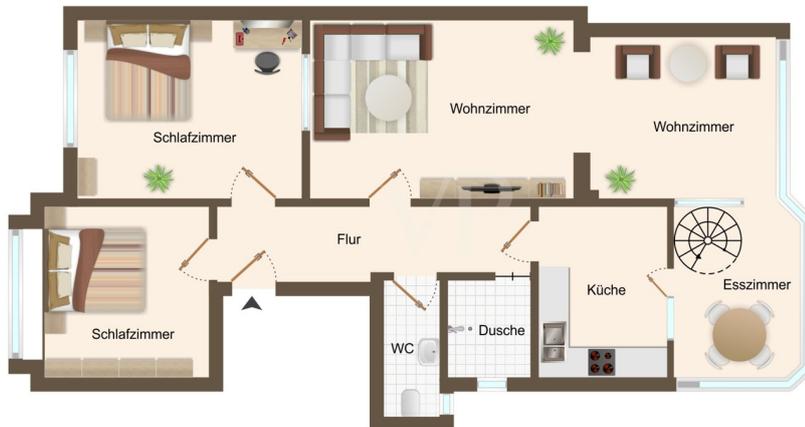
???????? ??????????: 25378007 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

?? ?????????



???????? ??: 25378007 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

?? ????????



???????? ??????????: 25378007 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

?? ?????????

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

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

???????? ??????????: 25378007 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

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

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 130m² 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 gewonnen 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!

??????? ???????: 25378007 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

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

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

???????? ??????????: 25378007 - 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, ein Freibad sowie diverse Museen.

???????? ??????????: 25378007 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 147.90 kWh/(m²*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.

???????? ??????????: 25378007 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

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

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

Elmar Wicharz

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com