

Bad Godesberg-Villenviertel

# Villenviertel Bad Godesberg - Geräumige Wohnung mit sonnigem Balkon

**CODICE OGGETTO: 24378033**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 458.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

CODICE OGGETTO: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24378033	Prezzo d'acquisto	458.000 EUR
Superficie netta	ca. 110 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1967	Superficie lorda	ca. 10 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	166.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.07.2028	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

CODICE OGGETTO: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La proprietà

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)

VP 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



**CODICE OGGETTO: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel**

## Dettagli dei servizi

- Parkettböden in Flur und Wohn-/Schlafträumen
- lichtdurchflutete Wohnräume
- Badezimmer mit Wannen/Duschkombination
- Natursteinelemente im Badezimmer, downlights
- 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

**CODICE OGGETTO: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24378033 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)