

Bad Godesberg-Villenviertel

# Repräsentative Villa – Stilvoller Firmensitz mit Charakter

CODE DU BIEN: 25378028



PRIX DE LOYER: 0 EUR • PIÈCES: 13

CODE DU BIEN: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25378028
Pièces	13
Année de construction	1896
Place de stationnement	4 x Garage, 100 EUR (Location)

Prix de loyer	Sur demande
Coûts supplémentaires	500 EUR
Office/Professional practice	Bâtiment pour bureaux
Commission pour le locataire	Mieterprovision beträgt das 2-fache (zzgl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
Surface total	ca. 493 m <sup>2</sup>
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Espace locatif	ca. 493 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

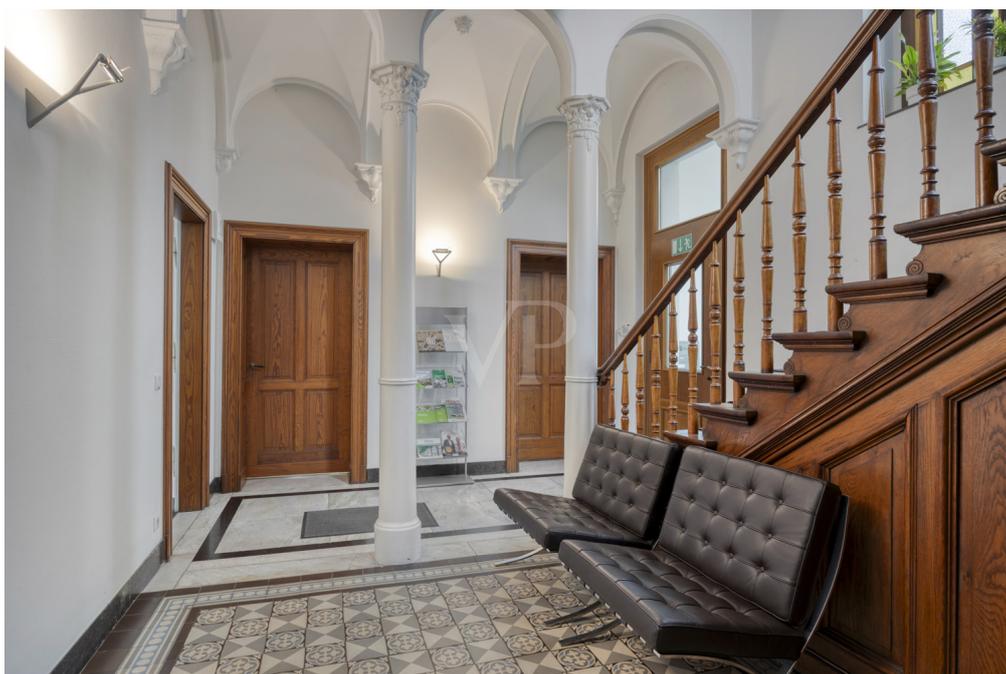
## Informations énergétiques

Certification  
énergétique

Legally not required

CODE DU BIEN: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La propriété



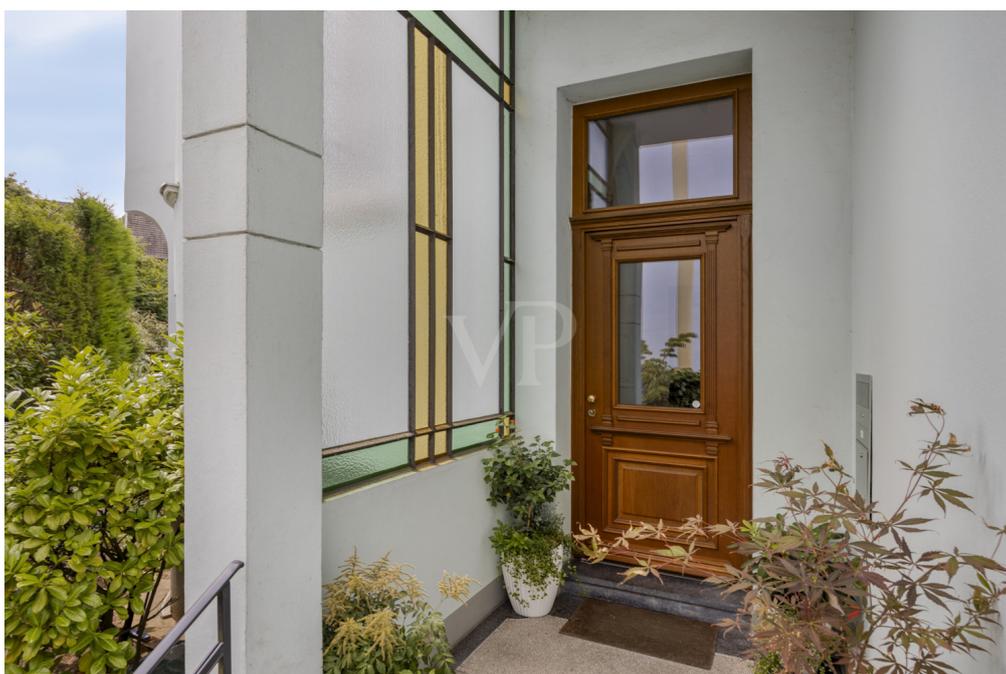
CODE DU BIEN: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La propriété



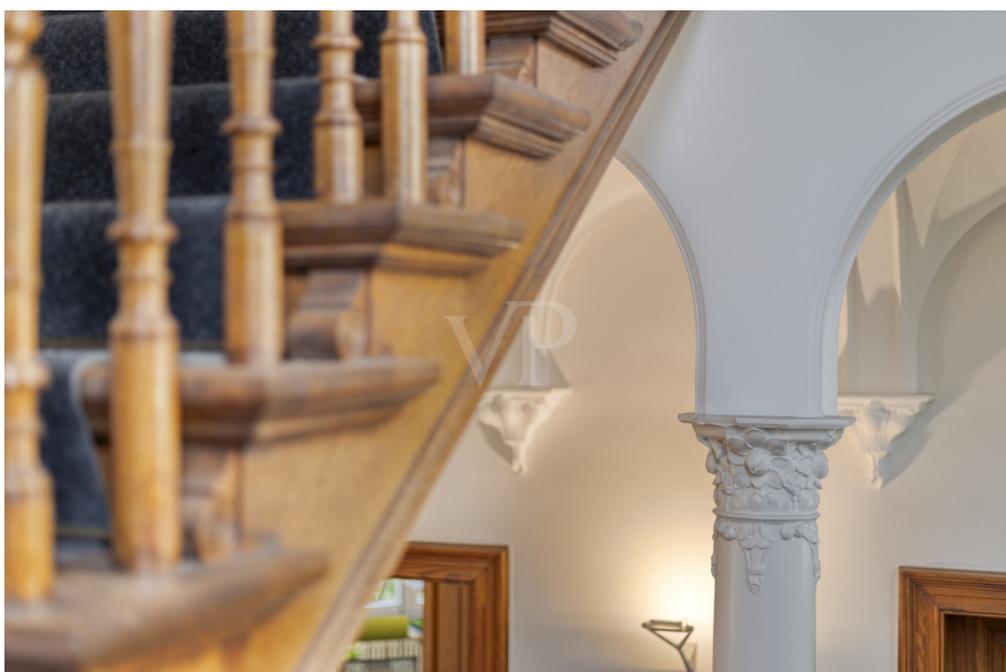
CODE DU BIEN: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La propriété



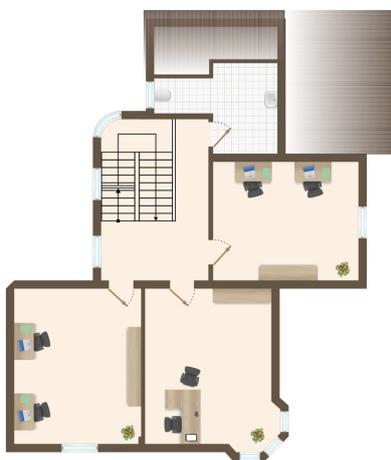
CODE DU BIEN: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La propriété



# 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

CODE DU BIEN: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La propriété



### 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



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

**CODE DU BIEN: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel**

## Une première impression

Diese exklusive Jugendstilvilla im Herzen des Godesberger Villenviertels, eines der begehrtesten Stadtteile des Bonner Südens, stammt aus dem Jahr 1896 und verbindet klassische Eleganz mit moderner Funktionalität. Rund 393 m<sup>2</sup> Bürofläche erstrecken sich über insgesamt drei Etagen und eröffnen eine hoch repräsentative Arbeitsumgebung für Unternehmen mit gehobenem Anspruch.

Die denkmalgeschützte Immobilie überzeugt durch ihre markante Architektur, originale Bodenbeläge und Stuckelemente, sowie eine durchdachte Raumaufteilung, die flexible Nutzungsmöglichkeiten für individuelle Arbeitskonzepte schafft – von Einzel- und Teambüros bis hin zu Besprechungs- und Empfangsbereichen. Weiteren Raum bietet das ca. 110 m<sup>2</sup> große Kellergeschoss mit praktischer Lagerfläche – ideal für Archivierung oder technische Ausstattung. Dank des Glasfaseranschlusses ist zudem eine leistungsfähige digitale Infrastruktur gewährleistet.

Eine Gemeinschaftsküche sowie der gepflegte, begrünte Außenbereich stehen als Rückzugsort für entspannte Pausen und kurze Auszeiten im Arbeitsalltag zur Verfügung. Mehrere hochwertige Badezimmer mit modernen WC-Anlagen gewährleisten den nötigen Komfort auf allen Etagen.

Vier Garagen befinden sich direkt auf dem Grundstück – eine davon ist mit einer Wallbox ausgestattet und ermöglicht somit ebenso das Laden von E-Fahrzeugen.

Die Villa befindet sich in ruhiger und dennoch verkehrsgünstiger Lage und eignet sich ideal für Unternehmen, die einen stilvollen, repräsentativen und zugleich funktionalen Firmensitz suchen.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**CODE DU BIEN: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel**

## Détails des commodités

Die Immobilie verfügt über folgende Ausstattungsmerkmale:

- Erstklassige und repräsentative Lage
- Stilvolle und charakttervolle Architektur
- Originale Bodenbeläge mit historischem Charme
- Großzügige Büroflächen auf drei Etagen mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- Zusätzliche Lagerfläche im Kellergeschoss
- Glasfaseranschluss
- Gepflegter, begrünter Außenbereich
- Gemeinschaftsküche
- Vier Garagenstellplätze, davon einer mit Wallbox für E-Fahrzeuge

**CODE DU BIEN: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel**

## Tout sur l'emplacement

Das Villenviertel von Bad Godesberg ist eine der exklusivsten und zugleich traditionsreichsten Lagen der Bundesstadt. Das Viertel zeichnet sich durch seine ruhige, grüne Umgebung, eine hochwertige Nachbarschaftsbebauung sowie ein besonders gepflegtes Erscheinungsbild aus – ideale Voraussetzungen für ein Unternehmen, das Wert auf ein souveränes und professionelles Auftreten legt.

Der Standort bietet eine hervorragende infrastrukturelle Anbindung: Sowohl die Bonner Innenstadt als auch die Bundesstraße B9 sind in wenigen Minuten erreichbar, was kurze Wege zu Geschäftsterminen ebenso garantiert wie eine schnelle Erreichbarkeit für Mitarbeitende und Besucher. Auch der öffentliche Nahverkehr ist optimal ausgebaut – mehrere Bus- und Bahnlinien sorgen für eine reibungslose Anbindung an das Stadtzentrum, den Hauptbahnhof und umliegende Stadtteile.

Die Nähe zum Rhein, zu renommierten Bildungseinrichtungen, internationalen Institutionen und Regierungsstellen unterstreicht zudem die strategisch günstige Lage für Unternehmen mit überregionalem oder internationalem Bezug.

**CODE DU BIEN: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel**

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Elmar Wicharz

---

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg

Tel.: +49 228 - 38 76 105 0

E-Mail: [bad.godesberg@von-poll.com](mailto:bad.godesberg@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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