

Bad Godesberg-Rüngsdorf

Elegante Rarität in erstklassiger Lage!

???????? ?????: 25378027



???? ?????: 1.650.000 EUR • ?????: ca. 334 m² • ?????: 9 • ????? ??: 1.050 m²

??????? ?????????: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

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

???????? ??????????: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25378027
????????????	ca. 334 m²
?????? ???????	???????????????? ??????
?????????	9
????????????? ???	8
????????????	
??????????	2
????? ??????????????	1970
?????? ??????????????	2 x ???????

????? ???????	1.650.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2015
????????? ??????????????	???????
????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

??????? ???????: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

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

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

???????? ?????????: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

?? ????????



??????? ???????? : 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

?? ????????



??????? ?????????: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

?? ????????



???????? ?????????: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

?? ?????????



??????? ???????? : 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

?? ????????



??????? ???????? : 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

?? ????????



???????? ?????: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

?? ???????



??????? ???????? : 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

?? ????????



??????? ???????? : 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

?? ????????



???????? ?????????: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

?? ?????????



???????? ?????????: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

?? ?????????



???????? ??: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

?? ???????



???????? ?????????: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

?? ?????????



??????? ?????????: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

?? ????????



???????? ??????????: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

?? ?????????



Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Bonn



Höchstnote für
**von Poll Immobilien
Bad Godesberg**

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

??????? ?????????: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

?? ????????

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:

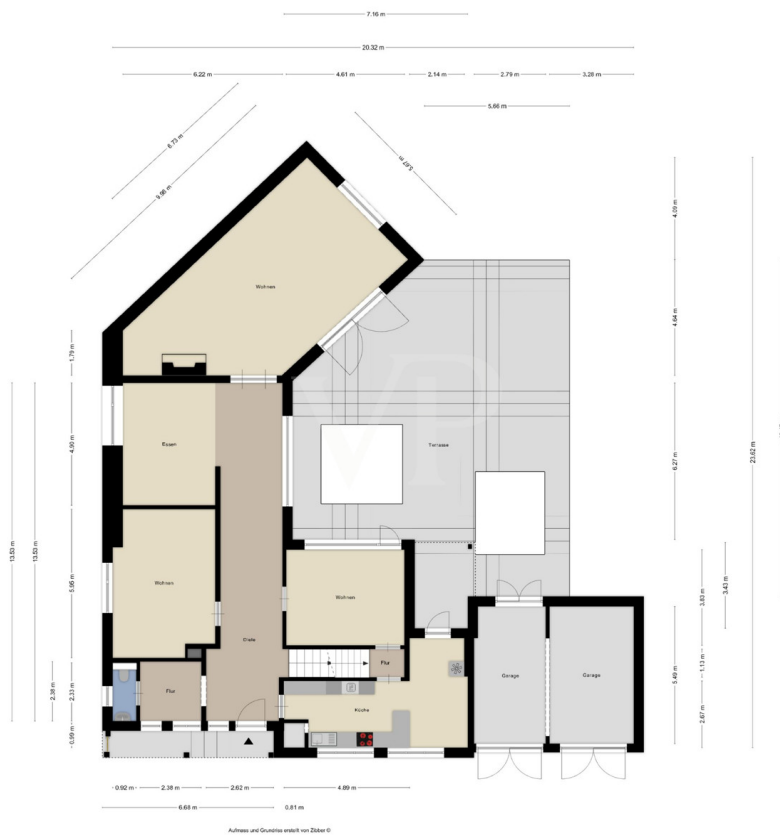
0228 - 38 76 105 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/bad-godesberg

???????? ?????: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

??????





Aufmass und Grundriss erstellt von Zieber ©



Auftrag und Grundriss erstellt von Zöbner & Co.

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ?????????, ?? ????????? ??? ????????? ??? ??? ?????????, ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????

??????? ???????: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

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

Ein Refugium mit Charakter, Substanz und Perspektive – im Herzen eines der charmantesten Viertel Bad Godesbergs.

Diese stilvolle Immobilie überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 334?m² und befindet sich auf einem ca. 1050?m² großen, gepflegten Grundstück in einer der gefragtesten Lagen Bad Godesbergs – dem renommierten Rüngsdorfer Rheinviertel.

1970/72 in massiver Bauweise errichtet, bietet sie mit ihrer durchdachten Architektur die ideale Grundlage für ein Leben auf exklusivem Wohnniveau.

Die Immobilie verfügt über insgesamt neun großzügig geschnittene Zimmer – darunter 6 helle Schlafzimmer, zwei modern ausgestattete Bäder sowie einen nach oben offen gestalteten Wohnbereich mit gemütlicher Kaminecke.

Großzügige Fenster bringen Licht und Leichtigkeit in die Räume und unterstreichen die freundliche Atmosphäre. Die große Einbauküche im charmanten Landhausstil fügt sich nahtlos ins Raumkonzept ein und überzeugt sowohl optisch als auch funktional. Zahlreiche maßgefertigte Einbauten bieten durchdachte Stauraumlösungen, ohne den Wohnraum zu dominieren.

Ein besonderes Plus ist die separate Einliegerwohnung mit weiteren 2 Zimmern und eigenem Zugang. Sie eignet sich ideal als Rückzugsbereich für Gäste oder zur individuellen Nutzung.

Der gepflegte Außenbereich bietet eine grüne Oase der Ruhe: Ein gewachsener Baumbestand sowie ein Gartenbrunnen prägen das naturnahe und ruhige Ambiente in unmittelbarer Rheinnähe. Mehrere sonnige Terrassen und Balkone schaffen zusätzliche Rückzugsorte im Freien.

Eine großzügige Doppelgarage sowie ein Außenstellplatz ergänzen die praktischen Vorzüge des Hauses. Das Untergeschoss bietet weitere räumliche Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Hobbyraum, Fitnessbereich oder privater Wellnessbereich. Für maximale Sicherheit sorgt eine integrierte Alarmanlage.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als eine seltene Gelegenheit. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieses besonderen Hauses zu überzeugen!

Ein Energieausweis ist in Bearbeitung und wird zur Besichtigung vorgelegt.

??????? ?????????: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

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

- + Immobilie mit Flair
- + Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- + 2 Badezimmer
- + Gäste WC
- + großzügiges Wohnzimmer mit Kaminecke
- + großer Garten
- + Zisterne
- + Ölzentralheizung
- + Fenster 1 Fach und 2 Fachverglasung
- + EG Rollläden
- + Alarmanlage
- + Bäder 2015
- + Parkettböden/ Teppichböden
- + hochwertiger Sisalteppich im Entrée
- + Doppelgarage plus Stellplätze

??????? ???????: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

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

Dieses außergewöhnliche Anwesen befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Bonns
– im eleganten Stadtteil Rüngsdorf, direkt am Rhein.

Die Nähe zur Rheinpromenade bietet eine einzigartige Lebensqualität.

Rüngsdorf zeichnet sich durch seine historische Architektur, prachtvolle Villen und eine
ruhige, grüne Umgebung aus. Die exklusive Wohngegend ist bekannt für ihre hohe
Lebensqualität und die Nähe zu renommierten Einrichtungen.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar.
Die Bonner Innenstadt sowie der Stadtbezirk Bad Godesberg sind sowohl mit dem Auto
als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar.

??????? ?????????: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

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

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.

??????? ?????????: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

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

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

Elmar Wicharz

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg

Tel.: +49 228 - 38 76 105 0

E-Mail: bad.godesberg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com