

Bonn / Godesberg-Villenviertel

Stilvolles Wohnen im Herzen des Villenviertels

???????? ?????: 25378029



???? ?????: 315.000 EUR • ?????: ca. 63 m² • ?????: 2

??????? ???????: 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

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

??????? ???????? : 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

?? ??? ??????

??????? ????????	25378029	????? ??????	315.000 EUR
???????????	ca. 63 m ²	???????????	???????
???????	2	???????????	Käuferprovision
???????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	1		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	1		Kaufpreises
????? ????????????	1967	?????????	???????
????? ????????????	1 x ??????	???????????	
		???????	?????,
			???????????????
			?????????, ??????????

???????? ??????????: 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

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

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

???????? ?????????: 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

?? ?????????



??????? ?????????: 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

?? ????????



???????? ?????????: 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

?? ?????????



???????? ?????????: 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

?? ????????



??????? ???????: 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

?? ???????



??????? ???????? : 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

?? ????????



???????? ?????: 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

?? ???????



???????? ?????: 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

?? ???????



??????? ???????: 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

?? ???????



??????? ?????????: 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

?? ????????



??????? ???????? : 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

?? ????????



???????? ?????????: 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

?? ?????????



???????? ??: 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

?? ???????



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

??????? ?????????: 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

?? ????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



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:

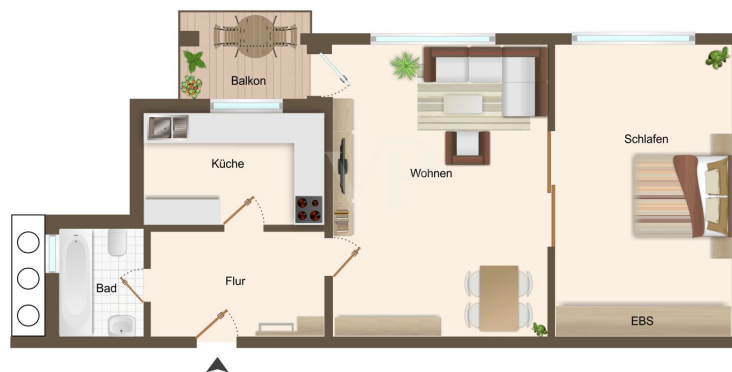
0228 - 38 76 105 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/bad-godesberg

???????? ??: 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ???????? : 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

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

Die hier präsentierte lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 63m² Wohnfläche liegt im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Sechsparteienhauses im renommierten Villenviertel von Bad Godesberg – einer der begehrtesten Wohnlagen der Bundesstadt Bonn. Bereits der Eingangsbereich empfängt mit edlen Solnhofer Natursteinplatten und führt in den großzügigen Wohnbereich mit hochwertigem Eichenparkett. Besonders reizvoll ist die Raumverbindung: Wohnzimmer und Schlafzimmer sind über eine große, zweiflügelige, kristallglasverglaste Schiebetür miteinander verbunden, sodass sich die Räume je nach Bedarf offen gestalten oder diskret trennen lassen. Im Schlafzimmer sorgt ein vollverspiegelter Einbaukleiderschrank für eleganten Stauraum, während im Wohnbereich ein maßgefertigtes Interlücke-Regal mit integriertem, ausklappbarem Esstisch funktionale Raffinesse bietet.

Vom Wohnraum aus gelangt man auf einen sonnigen, gartenseitigen Balkon mit elektrischer Markise – ein geschützter Platz für entspannte Stunden im Freien. Die stilvolle Einbauküche präsentiert sich mit zeitlosen Meißner Kacheln als Wandverkleidung und einer hochwertigen Geräteausstattung von Miele. Das Tageslichtbad kombiniert Komfort und Stil: Duschwanne, Handtuchheizung, ein Waschtisch aus Marmor und edle Wandflächen in Stucco Veneziano schaffen ein hochwertiges Ambiente.

Elektrische Rollläden und Panzerverglasung an allen Fenstern sowie eine Sicherheitseingangstür bieten zusätzlichen Komfort und Schutz. Ergänzend stehen im Dachgeschoss ein gemeinschaftlich nutzbarer Wasch- und Trockenraum sowie ein eigener, separater Abstellraum zur Verfügung. Der rückseitige Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung erweitert den Wohnraum ins Grüne. Für zusätzlichen Komfort im Alltag sorgen ein zuverlässiger Gartenpfleger und ein regelmäßiger Reinigungsservice für das Treppenhaus – so müssen Sie sich außerhalb Ihrer eigenen vier Wände um nichts kümmern. Abgerundet wird das Angebot durch eine PKW-Einzelgarage mit elektrischem Tor und einem eigenen Abstellraum im Dachgeschoss.

Die Lage überzeugt durch ihre grüne Umgebung und zugleich hervorragende Anbindung: Das Bad Godesberger Zentrum, der Rhein, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Kulturangebote sind bequem erreichbar; auch die Bonner Innenstadt ist schnell angebunden – ob per ÖPNV, Fahrrad oder Auto. Eine ideale Wohnung für Menschen, die stilvolles Wohnen, Sicherheit und Lebensqualität in bester Lage schätzen.

??????? ???????? : 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

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

- Edle Solnhofer Platten im Eingangsbereich
- Türsprechanlage
- Hochwertige Parkettböden (Eiche) im Wohn- und Schlafzimmer
- Lichtdurchflutete Wohnräume mit teilweise elektrischen Rollläden
- Wohnzimmer mit praktischem Interlücke-Regal und ausklappbarem Esstisch
- Vollverspiegelter Einbaukleiderschrank im Schlafzimmer
- Stilvolle Einbauküche mit Cerankochfeld, Backofen und Dampfgarer auf Arbeitshöhe, Geschirrspüler, Kühlschrank, Gefrierschrank und Mikrowelle – alle Elektrogeräte von Miele und voll funktionsfähig
- Zeitlose Meißner Kacheln als Küchenrückwand
- Tageslichtbad mit Duschwanne, Handtuchheizung, Waschtisch aus Marmor und Stucco Veneziano
- Sonniger, gartenseitiger Balkon mit elektrischer Markise, Außensteckdose sowie Heizstrahler für die kühleren Monate
- Sicherheitseingangstür und Panzerverglasung in allen Fenstern
- PKW-Einzelgarage mit elektrischem Tor inklusive
- Im Dachgeschoss: Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein eigener, separater Abstellraum

??????? ???????? : 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

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

Die Lage dieser Immobilie ist schlichtweg unschlagbar. Sie befindet sich im renommierten Villenviertel – einem der begehrtesten Stadtteile des Bonner Stadtbezirks Bad Godesberg. Geprägt von eindrucksvoller Architektur, historischen Stadtvillen und baumbestandenen Alleen, zählt dieses Viertel zu den exklusivsten Wohnlagen der Bundesstadt Bonn.

Stilvolle Restaurants, individuelle Boutiquen sowie die unmittelbare Nähe zum Rhein verleihen dem Quartier eine außergewöhnliche Lebensqualität. Auch die Bonner Innenstadt ist schnell erreichbar – sei es mit dem Auto, dem Fahrrad oder dem öffentlichen Nahverkehr.

Die ausgezeichnete Anbindung an das Bad Godesberger Zentrum, das Autobahnnetz sowie Bus- und Bahnlinien sorgt für maximale Mobilität.

Das nahegelegene Zentrum von Bad Godesberg bietet darüber hinaus ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitaktivitäten und Kultur. Theater, Kino, Museen, gemütliche Cafés und gehobene Gastronomie schaffen eine urbane Atmosphäre mit hoher Lebensqualität.

??????? ?????????: 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.7.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 166.00 kwh/(m²*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 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.

???????? ??????????: 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

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

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

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