

Bad Godesberg-Mehlem

# Historische Villa mit Garten und stilvollem Wohnambiente für Genießer

VP azonosító: 25378031



VÉTELÁR: 1.620.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 284 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 615 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem

## Áttekintés

|                 |            |
|-----------------|------------|
| VP azonosító    | 25378031   |
| Hasznos lakótér | ca. 284 m² |
| Szobák          | 9          |
| FÜRDOSZOBÁK     | 2          |
| ÉPÍTÉS ÉVE      | 1897       |

|                             |                                                   |
|-----------------------------|---------------------------------------------------|
| Vételár                     | 1.620.000 EUR                                     |
| Ház                         | Villa                                             |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2017                                              |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA     | Karbantartott                                     |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                           |
| Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Beépített konyha,<br>Erkély |

VP azonosító: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem

## Áttekintés: Energia adatok

|                 |               |                    |                                         |
|-----------------|---------------|--------------------|-----------------------------------------|
| Futési rendszer | Központifutás | Energiatanúsítvány | A rendelkezések<br>szerint nem kötelező |
| Energiaforrás   | Gáz           |                    |                                         |

VP azonosító: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem

## Az ingatlan



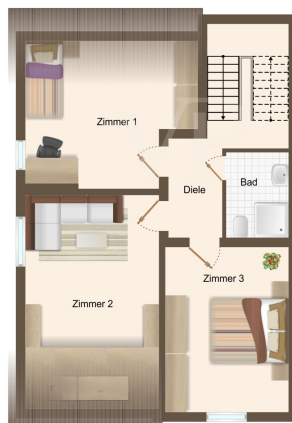
VP azonosító: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem

## Az ingatlan



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



VP azonosító: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Amina Wizarz und Elmar Wizarz  
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)

**VP azonosító: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem**

## Az elso benyomás

Diese ansprechende Villa, erbaut im Jahr 1897, verbindet historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 284 m<sup>2</sup> und insgesamt 9 Wohn- und Schlafräumen bietet das Haus zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung – ob für Familien, Paare mit Platzbedarf oder für repräsentatives Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die denkmalgeschützte Villa befindet sich auf einem ca. 615 m<sup>2</sup> großen Grundstück und wurde zuletzt im Jahr 2017 umfassend modernisiert. Dabei wurden zahlreiche Aspekte der Immobilie hochwertig erneuert, darunter das Dach (inklusive Dachflächenfenster), beide Badezimmer, der Großteil der Fenster, die Holzböden, sowie der charakteristische Terrazzoboden in der Küche. Zusätzlich erfolgte eine Sanierung der Abwasserleitungen im Keller samt zugehöriger Rückstausicherung, sodass die Liegenschaft technisch ebenso überzeugt wie optisch.

Bereits beim Betreten des Entrées fällt der Natursteinboden positiv ins Auge und schafft einen repräsentativen ersten Eindruck. Die originale Treppe sowie viele weitere liebevoll erhaltene Stilelemente unterstreichen den besonderen Charakter dieses Hauses. Das Raumangebot verteilt sich über drei Etagen: Insgesamt 9 Zimmer ermöglichen flexible Wohnkonzepte und bieten reichlich Raum für individuelle Gestaltungsideen. Die beiden modernisierten Badezimmer überzeugen durch ihre hochwertige Ausstattung und zeitlose Gestaltung. Ergänzend steht ein Gäste-WC zur Verfügung. Die zentrale Gasheizung sorgt an kühlen Tagen für wohlige Temperaturen und rundet das Energie- und Komfortkonzept ab.

Ein weiteres Highlight der Villa ist die großzügige Einbauküche, die mit modernen Geräten und ausreichend Stauraum überzeugt. Sie grenzt unmittelbar an die Terrasse – ein angenehmer Platz für gesellige Stunden im Grünen. Der gepflegte Garten bietet viele Möglichkeiten der Nutzung, ob für Gartenfreunde, spielende Kinder oder entspannte Stunden im Freien.

Technisch ist das Haus auf einem aktuellen Stand. Auf jeder Etage ist eine Klingel- und Gegensprechanlage installiert, die sowohl die Sicherheit als auch den Wohnkomfort erhöht. Die hochwertige Ausstattung erstreckt sich über alle Räume: Parkett- und Holzböden im Wohn- und Schlafbereich, stilvolle Tapeten und Farbanstriche sowie sorgfältig aufgearbeitete Details.

Dieses gepflegte Objekt besticht durch seine gelungene Verbindung aus historischer Architektur und umfassender Modernisierung. Es bietet anspruchsvollen Bewohnern zeitgemäßes Wohnen mit besonderem Flair – verbunden mit der Gewissheit, in ein Haus mit Substanz und Geschichte einzuziehen. Wenn Sie Wert auf Großzügigkeit, zeitlose

Stilelemente und eine gehobene Ausstattungsqualität legen, ist diese Villa eine überzeugende Wahl.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung.

VP azonosító: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem

## Részletes felszereltség

- 9 Wohn-/Schlafräume
- 2 Badezimmer
- 1 Gäste-WC
- hochwertige Einbauküche
- Terrazzoboden in der Küche
- Natursteinboden im Entreé
- Parkett-/Holzböden
- zahlreiche originale Stilelemente
- Gas Zentralheizung
- Terrasse, Garten
- umfassend saniert
- Haupthaus Baujahr 1897, Anbau Baujahr 1938

**VP azonosító: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem**

## Minden a helyszínról

Ihr neues Refugium befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Rhein mit Blick auf den Drachenfels und das Siebengebirge in einer ruhigen, alleeähnlichen Straße. Die herrliche Rheinpromenade lässt Sie den Mehrwert dieser exponierten Wohnlage spüren.

Fußläufig erreichen Sie auch den Mehlemer Ortskern. Hier finden Sie viele Einkaufsmöglichkeiten und Dinge des täglichen Bedarfs. Mehlem verfügt ebenso über Kindergärten und Schulen.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden Sie im benachbarten Ortsteil Lannesdorf, welcher nur wenige Minuten entfernt liegt.

Die Rheinpromenade mit herrlichem Panoramablick auf den Rhein und das Siebengebirge lädt zu ausgiebigen Spaziergängen ein.

Fußläufig erreichen Sie in wenigen Minuten mehrere Buslinien, sowie den Mehlemer Bahnhof mit Zugverbindungen nach Bad Godesberg, Bonn oder Köln.

VP azonosító: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem

## További információ / adatok

**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.

VP azonosító: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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