

Bad Godesberg / Plittersdorf

# Idyllisches Einfamilienhaus in begehrter Lage!

Property ID: 25378009



PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 136 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 189 m<sup>2</sup>

Property ID: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## At a glance

Property ID	25378009	Purchase Price	395.000 EUR
Living Space	ca. 136 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	1913		

Property ID: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	354.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.03.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1913

Property ID: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## The property



Property ID: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## The property



Property ID: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## The property



Property ID: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## The property



Property ID: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

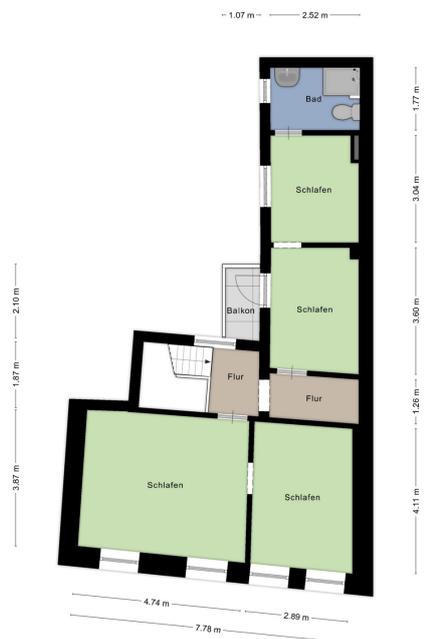
## The property





Property ID: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## The property



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



**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



Property ID: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## The property

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)

# 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

Property ID: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## A first impression

Dieses 1913 erbaute Familienhaus mit rund 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 189 m<sup>2</sup> großen Grundstück wartet darauf, zu neuem Leben erweckt zu werden. In erstklassiger Lage, nur wenige Schritte vom Rhein entfernt, bietet es eine seltene Gelegenheit für alle, die ihren Wohnraum nach eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Fünf Zimmer auf zwei Etagen sowie ein bereits teilweise erschlossenes Dachgeschoss eröffnen vielfältige Möglichkeiten – ob für die kleine Familie, Paare mit Home-Office oder ganz individuelle Wohnideen. Besonders schön: das helle Wohn- und Esszimmer, ein Zimmer mit Balkon ins Grüne sowie der charmante Innenhof mit überdachtem Stauraum.

Dieses Haus verbindet den Charme vergangener Zeiten mit großem Potenzial für modernen Wohnkomfort. Ein verborgener Schatz für kreative Köpfe – lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und entdecken Sie Ihr neues Zuhause bei einer persönlichen Besichtigung!

Property ID: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## Details of amenities

Die Immobilie überzeugt mit folgenden Ausstattungsmerkmalen:

- Erstklassige Wohnlage in Bonn-Plittersdorf
- Fünf Zimmer auf zwei Etagen
- Zwei Badezimmer plus Gäste-WC
- Teilweise erschlossenes Dachgeschoss
- Balkon
- Charmanter Innenhof mit praktischen Abstellräumen

Property ID: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## All about the location

Place to be in Alt-Plittersdorf!

Ausgezeichnete Ruhiglage in einer Einbahnstraße in Bonn-Plittersdorf. Hier finden Sie dörfliche Atmosphäre zwischen Rhein und Rheinauenpark. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten finden sich auch in der nahen Godesberger Innenstadt. Die Verkehrsanbindung von Bad Godesberg - Plittersdorf ist erstklassig. Die Autobahn A59 bietet eine schnelle Anbindung an den Flughafen Köln/ Bonn und eine gute Anbindung an die BAB 59 Richtung Köln. Über die B9 als wichtigste Verbindungsstraße in Bonn erreicht man schnell die Bonner Innenstadt.

Property ID: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 354.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1913.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Property ID: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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