

Bonn / Godesberg-Villenviertel

# Stilvolles Wohnen im Herzen des Villenviertels

CODE DU BIEN: 25378029



PRIX D'ACHAT: 315.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 63 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

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

CODE DU BIEN: 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

## En un coup d'œil

|                        |            |
|------------------------|------------|
| CODE DU BIEN           | 25378029   |
| Surface habitable      | ca. 63 m²  |
| Etage                  | 2          |
| Pièces                 | 2          |
| Chambres à coucher     | 1          |
| Salles de bains        | 1          |
| Année de construction  | 1967       |
| Place de stationnement | 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 315.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon                       |

CODE DU BIEN: 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 12.07.2028           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 166.00 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | F                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1967                                        |



CODE DU BIEN: 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25378029 - 53173 Bonn / 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: 25378029 - 53173 Bonn / 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)



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: 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



CODE DU BIEN: 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

## Une première impression

Die hier präsentierte lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 63m<sup>2</sup> 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.

**CODE DU BIEN: 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel**

## Détails des commodités

- 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



**CODE DU BIEN: 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25378029 - 53173 Bonn / Godesberg-Villenviertel

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 166.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



CODE DU BIEN: 25378029 - 53173 Bonn / 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)