

Bad-Godesberg - Villenviertel

Attraktives 5-Parteienhaus mit drei Garagenstellplätzen!

Codice oggetto: 26378010



www.von-poll.com

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.410.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 438 m² • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL
TERRENO: 575 m²**

Codice oggetto: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26378010
Superficie netta	ca. 438 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	12
Camere da letto	6
Bagni	6
Anno di costruzione	1977
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.410.000 EUR
Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2004
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 438 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	26.03.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	156.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

Codice oggetto: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

La proprietà



Codice oggetto: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

La proprietà



Codice oggetto: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

La proprietà



Codice oggetto: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

La proprietà



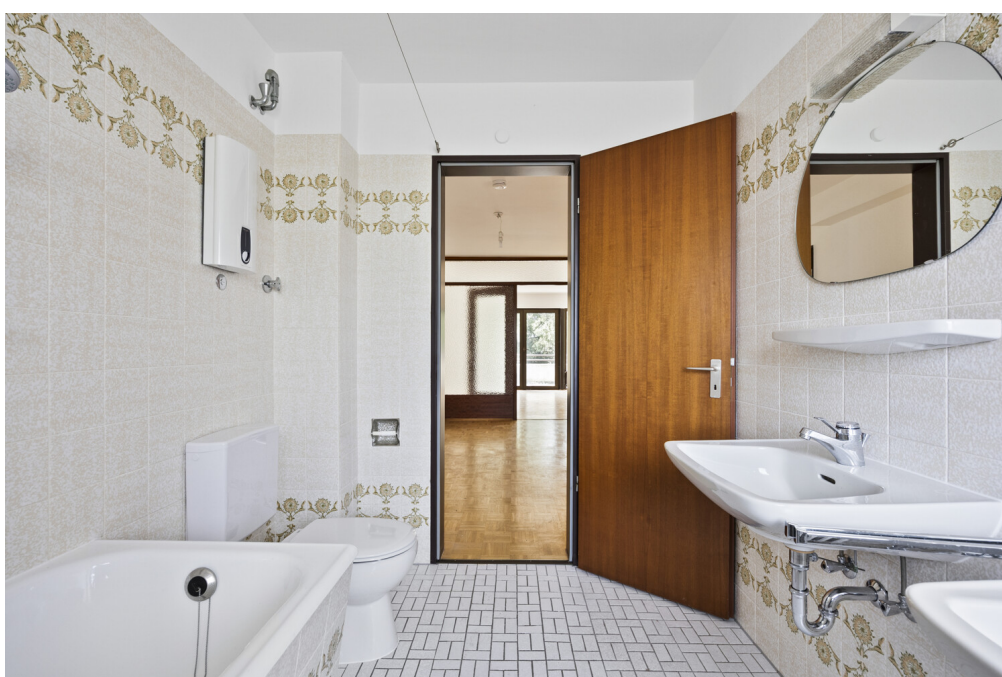
Codice oggetto: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

La proprietà



Codice oggetto: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

La proprietà



Codice oggetto: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

La proprietà



Codice oggetto: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

La proprietà



Codice oggetto: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

La proprietà



Codice oggetto: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Codice oggetto: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

La proprietà

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

Codice oggetto: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

Una prima impressione

In absoluter Bestlage von Bad Godesberg, im renommierten Villenviertel, präsentiert sich dieses gepflegte Mehrparteienhaus in einem Umfeld, das seit jeher für seine repräsentative Bebauung, seine gewachsene Struktur und seine außergewöhnlich hohe Wohnqualität geschätzt wird. Geprägt von stilvollen Altbauten und altem Baumbestand eröffnen sich hier ideale Voraussetzungen für eine langfristig wertstabile Investition mit weiterem Entwicklungspotenzial.

Auf einem ca. 575 m² großen Grundstück umfasst das Gebäude eine Gesamtwohnfläche von rund 438 m², verteilt auf fünf Wohneinheiten. Das Erdgeschoss sowie das Obergeschoss sind identisch konzipiert und beherbergen jeweils zwei 2-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 72 m² und ca. 86 m². Die Erdgeschosswohnungen sind jeweils mit Terrassen und zugehörigen Gartenanteilen ausgestattet, während die Einheiten im Obergeschoss über jeweils zwei Terrassen verfügen. Das Dachgeschoss bildet eine eigenständige Wohneinheit mit ca. 122 m² Wohnfläche, verteilt auf vier Zimmer und wird ergänzt durch drei Dachterrassen.

Alle Wohnungen verfügen über großzügige Fensterflächen mit entsprechend hohem natürlichen Lichteinfall sowie über komfortable Tageslichtbadezimmer. Zwei der fünf Einheiten sind aktuell vermietet und generieren laufende Einnahmen, während die übrigen Wohnungen Potenzial für eine attraktive Neuvermietung bieten. Ergänzt wird das Angebot durch die drei anliegenden Garagenstellplätze.

Die aktuelle Jahres-Istmiete der beiden vermieteten Wohneinheiten beträgt 20.652,00 €. Für die derzeit leerstehenden drei Wohneinheiten wird eine jährliche Soll-Netto-Kaltmiete von etwa 35.000,00 € angesetzt.

Zusätzlich ergibt sich für die Garagenstellplätze eine jährliche Sollmiete in Höhe von ca. 2.700,00 €.

Gerne stellen wir Ihnen die Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor und stehen Ihnen für weiterführende Informationen jederzeit zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Codice oggetto: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

Dettagli dei servizi

Im Überblick:

- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten
- Bestlage im Villenviertel von Bad Godesberg
- Große Fensterflächen mit viel natürlichem Lichteinfall
- Tageslichtbadezimmer in allen Wohnungen
- Drei Garagenstellplätze (Einzelgarage & Duplexgarage)
- Zwei Wohneinheiten aktuell vermietet
- Drei übrige Wohnungen mit Potenzial zur attraktiven Neuvermietung

Codice oggetto: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

Tutto sulla posizione

Das Villenviertel von Bad Godesberg zählt zu den exklusivsten und traditionsreichsten Wohnlagen der Stadt Bonn. Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen, grünen Atmosphäre, hochwertiger Nachbarschaftsbebauung sowie einem äußerst gepflegten Erscheinungsbild – ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige und wertstabile Wohnnutzung.

Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur: Das Zentrum von Bad Godesberg sowie die Bonner Innenstadt sind in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Distanz. Eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bus- und Bahnlinien gewährleistet, während die Nähe zum Rhein sowie zu renommierten Bildungseinrichtungen und internationalen Institutionen die Attraktivität dieser Wohnlage zusätzlich unterstreicht.

Codice oggetto: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Elmar Wicharz

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg

Tel.: +49 228 - 38 76 105 0

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com