

Bad Godesberg - Mehlem

Familienfreundliches Reihenhauses mit modernem Wohnkonzept!

Codice oggetto: 26378022



PREZZO D'ACQUISTO: 648.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 181 m² • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 353 m²

Codice oggetto: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

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

Codice oggetto: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26378022
Superficie netta	ca. 181 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5.5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	648.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	12.09.2028
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	135.15 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

Codice oggetto: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

La proprietà



Codice oggetto: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

La proprietà



Codice oggetto: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

La proprietà



Codice oggetto: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

La proprietà



Codice oggetto: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

La proprietà



Codice oggetto: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

La proprietà



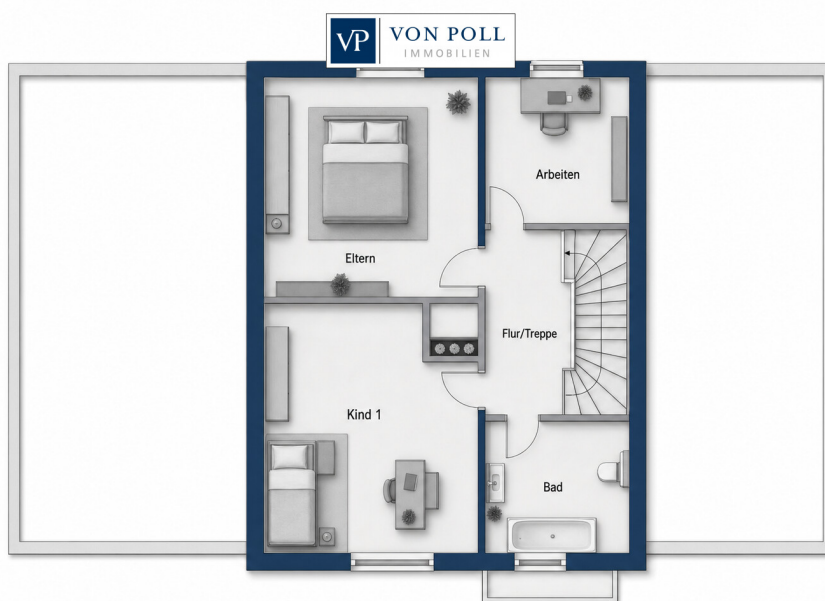
Codice oggetto: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

La proprietà



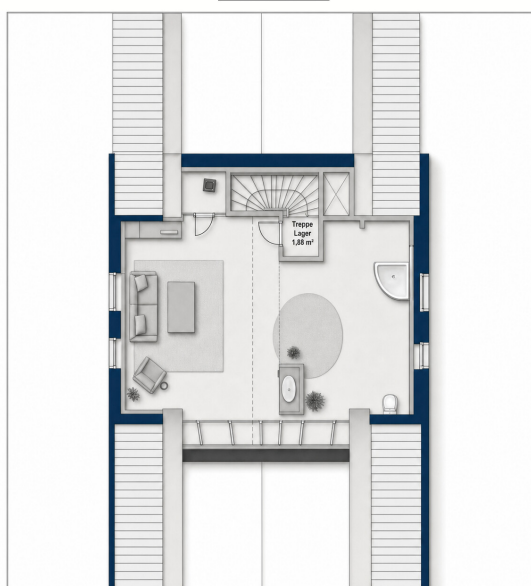
Codice oggetto: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

La proprietà



Codice oggetto: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

La proprietà

VP VON POLL
IMMOBILIENVP VON POLL
IMMOBILIEN

Codice oggetto: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



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

Codice oggetto: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

La proprietà



Codice oggetto: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

Una prima impressione

Während andere noch planen, können Sie bereits wohnen. Dieses attraktive Familienhaus ist sofort bereit für Ihr neues Kapitel!

Auf rund 181 m² Wohnfläche, verteilt auf 5,5 Zimmer und drei Ebenen, bietet dieses modernisierte Reihennittelhaus aus dem Jahr 1974 viel Raum für die ganze Familie und ein Wohngefühl, das vom ersten Moment an überzeugt. Freuen Sie sich auf ein Zuhause mit viel Platz für gemeinsame Momente, individuelle Freiräume und einen Garten, der schnell zum Mittelpunkt des Familienlebens wird.

Der helle Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche Atmosphäre und schaffen einen fließenden Übergang zur sonnigen Südwest-Terrasse und in den Garten. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien, gesellige Grillabende oder einfach die Ruhe Ihrer eigenen grünen Oase. Die durchdachte Raumaufteilung bietet ideale Voraussetzungen für modernes Familienleben. Ob Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum im Untergeschoss – hier lässt sich jeder Wohnraum flexibel verwirklichen.

Ein besonderes Highlight ist das ausgebautе Dachgeschoss mit großzügigen Gauben und Bad en-Suite. Dieser private Rückzugsbereich eignet sich hervorragend als Elternsuite, Jugendbereich oder komfortables Gästezimmer und verleiht dem Haus eine besondere Wohnqualität.

Umfangreiche Modernisierungen in den vergangenen Jahren sorgen für einen zeitgemäßen Standard und ermöglichen einen unkomplizierten Einzug ohne größeren Renovierungsaufwand. Abgerundet wird das attraktive Gesamtangebot durch eine Garage mit installierter Wallbox, die modernen Mobilitätsansprüchen bereits heute gerecht wird.

Viel Platz, hoher Wohnkomfort und ein Garten zum Genießen – entdecken Sie dieses besondere Zuhause bei einer persönlichen Besichtigung!

Codice oggetto: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

Dettagli dei servizi

Highlights auf einen Blick:

- Familienfreundliche und ruhige Wohnlage
- Großzügiges Wohnkonzept auf drei Ebenen
- Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Kamin
- Vier Schlafzimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Zwei Tageslichtbäder sowie Gäste-WC
- Sonnige Südwest-Terrasse und gepflegter Garten
- Beheizbarer Hobbyraum im Untergeschoss
- Starkstromanschlüsse im Garten und Hobbyraum
- Voll unterkellert mit großzügigen Nutzflächen
- Bereits umfangreich modernisiert
- Sofort bezugsbereit
- Garage mit Wallbox und zusätzlichem Stellplatz

Codice oggetto: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

Tutto sulla posizione

Zwischen Rhein und Siebengebirge – Wohnen in Bad Godesberg-Mehlem!

Mehlem zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Bonner Süden. Der Stadtteil verbindet eine gewachsene Nachbarschaft mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einem hohen Freizeitwert.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Entfernung. Gleichzeitig prägen die Nähe zum Rhein, weitläufige Grünflächen und die Aussicht auf das Siebengebirge die besondere Lebensqualität des Standorts.

Ob Spaziergänge am Rheinufer, sportliche Aktivitäten in der Natur oder kurze Wege in die Bonner Innenstadt – hier verbinden sich Erholung, Alltag und Mobilität auf ideale Weise.

Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die schnelle Erreichbarkeit von Bad Godesberg, Bonn und den umliegenden Autobahnen machen die Lage zusätzlich attraktiv.

Eine Wohnlage, die Ruhe, Naturverbundenheit und urbanen Komfort harmonisch vereint.

Codice oggetto: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

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: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

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