

**Bad-Godesberg - Villenviertel**

# Attraktives 5-Parteienhaus mit vier Garagenstellplätzen!

**Objektnummer: 26378004**



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

**KAUFPREIS: 1.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 438 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 575 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26378004 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26378004 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

## Auf einen Blick

Objektnummer	26378004	Kaufpreis	1.490.000 EUR
Wohnfläche	ca. 438 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	12		
Schlafzimmer	6		
Badezimmer	6		
Baujahr	1977	Modernisierung / Sanierung	2004
Stellplatz	2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26378004 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	156.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.03.2036	Energieeffizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 26378004 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26378004 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26378004 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26378004 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26378004 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26378004 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26378004 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26378004 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26378004 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26378004 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

## Die Immobilie



**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



Objektnummer: 26378004 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

## Die Immobilie

**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



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)

**Objektnummer: 26378004 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel**

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup> großen Grundstück umfasst das Gebäude eine Gesamtwohnfläche von rund 438 m<sup>2</sup>, verteilt auf fünf Wohneinheiten. Das Erdgeschoss sowie das Obergeschoss sind identisch konzipiert und beherbergen jeweils zwei 2-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 72 m<sup>2</sup> und ca. 86 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 vier 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. 3.840,00 €.

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!

**Objektnummer: 26378004 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel**

## Ausstattung und Details

Im Überblick:

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

**Objektnummer: 26378004 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel**

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 26378004 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel**

## Weitere Informationen

**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 vorbehaltenlich 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.

**Objektnummer: 26378004 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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