

Bad Godesberg - Plittersdorf

# Stilvolles Wohnen in Bestlage von Plittersdorf!

Objektnummer: 26378009



KAUFPREIS: 685.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 341 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26378009 - 53173 Bad Godesberg - Plittersdorf**

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

**Objektnummer: 26378009 - 53173 Bad Godesberg - Plittersdorf**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26378009</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>685.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 152 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2012</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1967</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

Objektnummer: 26378009 - 53173 Bad Godesberg - Plittersdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	272.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.03.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26378009 - 53173 Bad Godesberg - Plittersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26378009 - 53173 Bad Godesberg - Plittersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26378009 - 53173 Bad Godesberg - Plittersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26378009 - 53173 Bad Godesberg - Plittersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26378009 - 53173 Bad Godesberg - Plittersdorf

## Die Immobilie



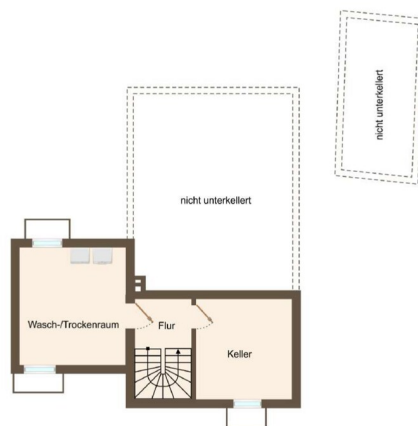
Objektnummer: 26378009 - 53173 Bad Godesberg - Plittersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26378009 - 53173 Bad Godesberg - Plittersdorf

## 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: 26378009 - 53173 Bad Godesberg - Plittersdorf

## 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

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

**Objektnummer: 26378009 - 53173 Bad Godesberg - Plittersdorf**

## **Ein erster Eindruck**

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Bad Godesberg, im renommierten Ortsteil Plittersdorf und eingebettet in einen ruhigen Privatweg, präsentiert sich dieses stilvolle Einfamilienhaus als harmonische Verbindung aus zeitloser Architektur und exklusiver Wohnqualität.

Die im Jahr 1967 errichtete Doppelhaushälfte steht auf einem ca. 341 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet rund 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie lichtdurchflutete Wohnbereiche auszeichnet. Aktuell stehen insgesamt vier Zimmer zur Verfügung, darunter drei komfortable Schlafzimmer. Bei Bedarf lässt sich mit geringem Aufwand ein viertes Schlafzimmer realisieren – ideal für wachsende Familien oder flexible Nutzungskonzepte.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Formgebung und großen Fensterfronten viel Tageslichteinfall sowie einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten offeriert. Von hier aus gelangen Sie, ebenso wie von der separaten Küche, direkt auf die angrenzende, sonnige Terrasse.

Zwei Tageslichtbadezimmer sorgen für den nötigen Komfort. Die hochwertige Innenausstattung mit edlem Marmor und stilvollem Parkett unterstreicht den anspruchsvollen Charakter der Immobilie und verleiht allen Räumlichkeiten eine besondere Eleganz.

Das Haus ist teilunterkellert und bietet somit ausreichend Stauraum für Ihre Habseligkeiten. Eine Garage sowie zwei weitere Stellplätze in der Einfahrt runden das attraktive Angebot ab.

Lassen Sie sich vor Ort selbst von den besonderen Vorzügen dieser Immobilie überzeugen und verwirklichen Sie hier Ihren persönlichen Wohntraum – wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

**Objektnummer: 26378009 - 53173 Bad Godesberg - Plittersdorf**

## **Ausstattung und Details**

### **Im Überblick:**

- **Begehrte Wohnlage von Bad Godesberg-Plittersdorf**
- **Ruhiger Privatweg mit hoher Wohnqualität**
- **Vier lichtdurchflutete Zimmer (Option auf ein fünftes Zimmer)**
- **Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Raumwirkung**
- **Separate, stilvolle Küche**
- **Sonnige Terrasse mit angrenzendem Garten**
- **Zwei gut ausgestattete Tageslichtbadezimmer**
- **Hochwertige Bodenbeläge (Marmor und Parkett)**
- **Hinreichend Stauraum durch Teilunterkellerung**
- **Garage & zwei weitere Stellplätze in der Einfahrt**

**Objektnummer: 26378009 - 53173 Bad Godesberg - Plittersdorf**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in beehrter Wohnlage von Bad Godesberg-Plittersdorf, ruhig und geschützt an einem Privatweg gelegen. Das gepflegte, von stilvoller Wohnbebauung und altem Baumbestand geprägte Umfeld vermittelt ein hohes Maß an Privatsphäre, Sicherheit und exklusiver Wohnqualität.

Die unmittelbare Nähe zum Rhein unterstreicht den besonderen Reiz dieser Lage und bietet ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und erholsame Stunden im Grünen. Gleichzeitig überzeugt eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ausgewählte Gastronomie, Cafés sowie Ärzte und Apotheken sind in kurzer Distanz erreichbar.

Das Zentrum von Bad Godesberg mit seiner Fußgängerzone, vielfältigen Einzelhandelsangeboten und kulturellen Einrichtungen ist nur wenige Minuten entfernt. Zudem befinden sich Kindergärten, Schulen – darunter auch internationale Einrichtungen – in komfortabler Reichweite und machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit der Bonner Innenstadt, des Bundesviertels sowie der umliegenden Städte und Regionen.

**Objektnummer: 26378009 - 53173 Bad Godesberg - Plittersdorf**

## 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 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.

**Objektnummer: 26378009 - 53173 Bad Godesberg - Plittersdorf**

## **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)**