

Bad Godesberg / Plittersdorf

# Idyllisches Einfamilienhaus in begehrter Lage!

Objektnummer: 25378009



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 189 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

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

Objektnummer: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25378009   |
| Wohnfläche   | ca. 136 m² |
| Zimmer       | 5          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1913       |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 395.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Reihenmittel                                                              |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon                                    |

Objektnummer: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 354.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 24.03.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befeuernng                 | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1913           |

Objektnummer: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## Die Immobilie



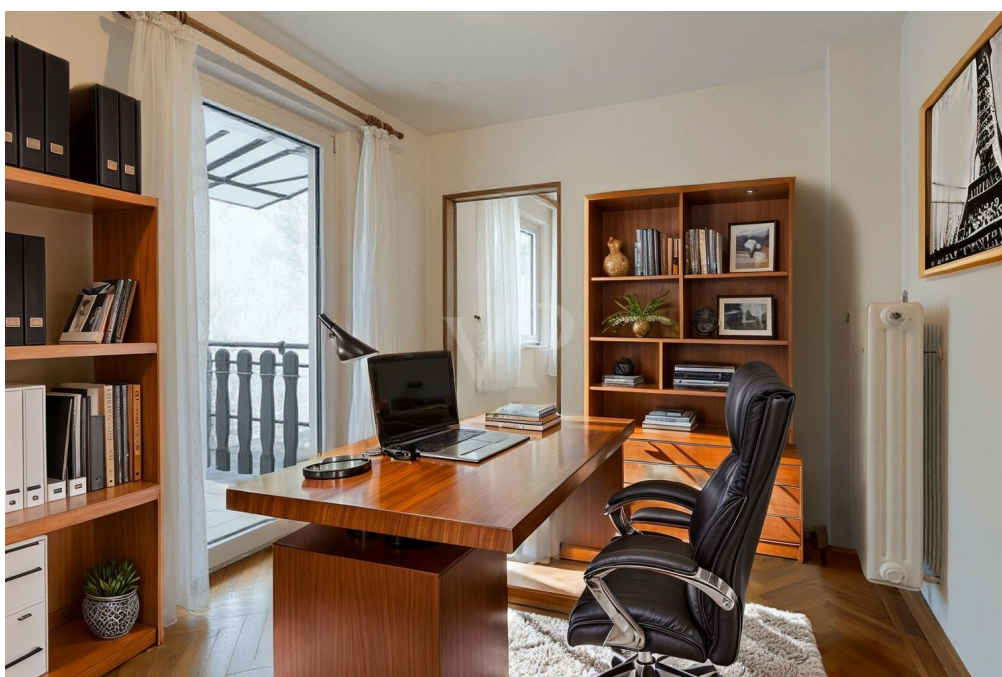
Objektnummer: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf**

# Die Immobilie



Objektnummer: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## Die Immobilie



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

# 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

Objektnummer: 25378009 - 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



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: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## Ein erster Eindruck

Dieses 1913 erbaute Familienhaus mit rund 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 189 m<sup>2</sup> großen Grundstück wartet darauf, zu neuem Leben erweckt zu werden. In erstklassiger Lage, nur wenige Schritte vom Rhein entfernt, bietet es eine seltene Gelegenheit für alle, die ihren Wohnraum nach eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Fünf Zimmer auf zwei Etagen sowie ein bereits teilweise erschlossenes Dachgeschoss eröffnen vielfältige Möglichkeiten – ob für die kleine Familie, Paare mit Home-Office oder ganz individuelle Wohnideen. Besonders schön: das helle Wohn- und Esszimmer, ein Zimmer mit Balkon ins Grüne sowie der charmante Innenhof mit überdachtem Stauraum.

Dieses Haus verbindet den Charme vergangener Zeiten mit großem Potenzial für modernen Wohnkomfort. Ein verborgener Schatz für kreative Köpfe – lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und entdecken Sie Ihr neues Zuhause bei einer persönlichen Besichtigung!

Objektnummer: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## Ausstattung und Details

Die Immobilie überzeugt mit folgenden Ausstattungsmerkmalen:

- Erstklassige Wohnlage in Bonn-Plittersdorf
- Fünf Zimmer auf zwei Etagen
- Zwei Badezimmer plus Gäste-WC
- Teilweise erschlossenes Dachgeschoss
- Balkon
- Charmanter Innenhof mit praktischen Abstellräumen

Objektnummer: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## Alles zum Standort

Place to be in Alt-Plittersdorf!

Ausgezeichnete Ruhiglage in einer Einbahnstraße in Bonn-Plittersdorf.  
Hier finden Sie dörfliche Atmosphäre zwischen Rhein und Rheinauenpark.  
Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten finden sich auch in der nahen Godesberger Innenstadt.  
Die Verkehrsanbindung von Bad Godesberg - Plittersdorf ist erstklassig. Die Autobahn A59 bietet eine schnelle Anbindung an den Flughafen Köln/ Bonn und eine gute Anbindung an die BAB 59 Richtung Köln. Über die B9 als wichtigste Verbindungsstraße in Bonn erreicht man schnell die Bonner Innenstadt.

Objektnummer: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 354.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1913.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Objektnummer: 25378009 - 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)