

Bad Godesberg / Mehlem

## Moderne Wohlfühl-Wohnung in begehrter Lage

*Objektnummer: 25378034*



**KAUFPREIS: 290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5**

Objektnummer: 25378034 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

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

**Objektnummer: 25378034 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25378034	Kaufpreis	290.000 EUR
Wohnfläche	ca. 74 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2.5	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1972	Ausstattung	Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

**Objektnummer: 25378034 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfssausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	154.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.12.2035	Energie- Effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 25378034 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378034 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378034 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378034 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378034 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

## Die Immobilie



Aufmaß und Grundriss erstellt von Zibber ©



**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: 25378034 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**



Amina Wicherz und Elmar Wicherz  
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: 25378034 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem**

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten 6-Parteien-Hauses aus dem Jahre 1972 vereint zeitgemäßes Design und besten Komfort auf einer Wohnfläche von rund 74m<sup>2</sup>. Die 2,5-Zimmer-Wohnung begeistert mit viel natürlichem Lichteinfall sowie einer idealen Raumaufteilung samt garantierter Wohlfühlatmosphäre. Dank umfangreicher Modernisierungen in den vergangenen Jahren erstrahlt sie heute in neuem Glanz und wartet nun auf Ihren Einzug!

Der großzügige Wohn- und Essbereich sowie das gemütliche Schlafzimmer nebenan verfügen jeweils über einen direkten Zugang zur südwestlich ausgerichteten Dachterrasse, die den Wohnraum unter freien Himmel erweitert und viele sonnige Stunden garantiert. Die charmante Küche ist gleichermaßen modern wie funktional ausgestattet und profitiert zudem von dem dazugehörigen Abstellraum, der über hinreichend Platz für Ihre Vorräte und Habseligkeiten verfügt.

Sowohl im Alltag als auch nach besonders anstrengenden Tagen ist das freundliche Tageslicht-Badezimmer mit komfortabler Badewanne ein echtes Plus für Ihr Wohlbefinden.

Ein weiteres, kleineres Durchgangszimmer komplettiert das Raumangebot und eignet sich ideal als separate Ankleide oder Home-Office. Durch den bereits im Haus vorhandenen Glasfaseranschluss lässt sich bei Bedarf mit geringem Aufwand eine besonders schnelle Internetverbindung herstellen.

Abgerundet werden die zahlreichen, wertvollen Annehmlichkeiten dieser Immobilie mit einem eigenen Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage, einem abschließbaren Kellerraum und dem zuverlässigen Rundum-Hausmeisterservice.

Sehr gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung – wir freuen uns, von Ihnen zu hören!

\*\*Ein Energieausweis ist in Bearbeitung und liegt zur Besichtigung vor.\*\*

**Objektnummer: 25378034 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem**

## Ausstattung und Details

Die Immobilie offeriert Ihnen folgende Ausstattungsmerkmale:

- Ruhige Wohnlage in fußläufiger Nähe zum Rhein
- Durchweg moderne Gestaltung
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Gemütliches Schlafzimmer
- Südwestlich ausgerichtete Dachterrasse
- Einbauküche mit guter Ausstattung
- Praktischer Abstellraum
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne
- Zusätzliches Durchgangszimmer – ideal als Ankleide oder Home-Office
- Glasfaseranschluss bereits im Haus
- Eigener Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage
- Abschließbarer Kellerraum
- „Rundum-sorglos“-Hausmeisterservice

**Objektnummer: 25378034 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem**

## Alles zum Standort

Ihr neues Zuhause befindet sich in einer angenehm ruhigen Wohnlage von Bad Godesberg-Mehlem, am Ende einer Sackgasse und nur wenige Gehminuten vom Rhein entfernt. Die nahe Rheinpromenade mit ihrem Blick auf den Drachenfels und das Siebengebirge bietet eine wunderschöne Kulisse für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und erholsame Stunden am Wasser.

Den charmanten Mehlemer Ortskern mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Dienstleistungsangeboten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie bequem zu Fuß. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich im direkten Umfeld. Weitere Einkaufsmöglichkeiten stehen im benachbarten Lannesdorf zur Verfügung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Buslinien sowie der Mehlemer Bahnhof liegen nur wenige Minuten entfernt und ermöglichen eine schnelle Verbindung nach Bad Godesberg, Bonn und Köln.

**Objektnummer: 25378034 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 154.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25378034 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem**

## 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)