

Bad Godesberg - Plittersdorf

Stilvolles Wohnen in Bestlage von Plittersdorf!

Objektnummer: 26378009



KAUFPREIS: 685.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 341 m²

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

Auf einen Blick

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

Objektnummer: 26378009 - 53173 Bad Godesberg - Plittersdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	272.00 kWh/m ² 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



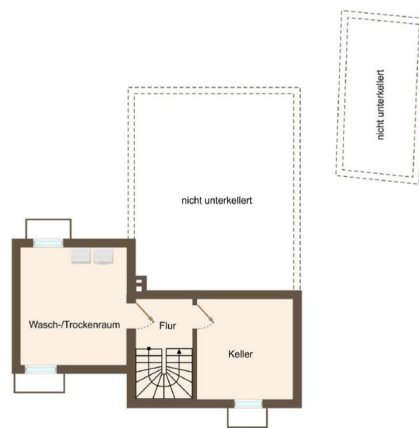
Objektnummer: 26378009 - 53173 Bad Godesberg - Plittersdorf

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



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



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

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 m² großen Grundstück und bietet rund 152 m² 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 begehrter 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

Sonstige Angaben

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com