

Bad Godesberg - Mehlem

# Familienfreundliches Reihenhaus mit modernem Wohnkonzept!

Property ID: 26378022



**PURCHASE PRICE: 648.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 181 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 353 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## At a glance

Property ID	26378022	Purchase Price	648.000 EUR
Living Space	ca. 181 m <sup>2</sup>	House	Mid-terrace house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5.5	Modernisation / Refurbishment	2018
Bedrooms	4	Condition of property	Modernised
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1974	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	135.15 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	12.09.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## The property



Property ID: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## The property



Property ID: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## The property



Property ID: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## The property



Property ID: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## The property



Property ID: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## The property



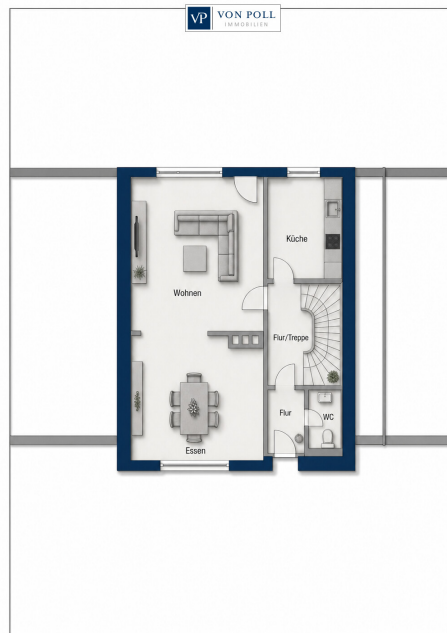
Property ID: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## The property



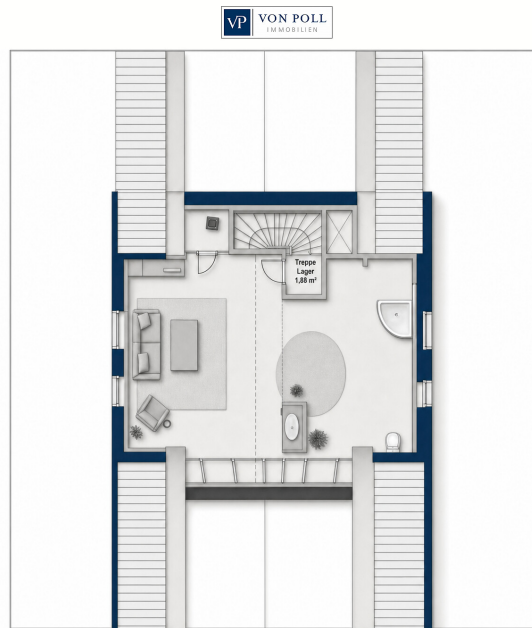
Property ID: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## The property



Property ID: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

# The property



Property ID: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## The property



### 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)

Property ID: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## The property



**Property ID: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem**

## **A first impression**

**Während andere noch planen, können Sie bereits wohnen. Dieses attraktive Familienhaus ist sofort bereit für Ihr neues Kapitel!**

**Auf rund 181 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 5,5 Zimmer und drei Ebenen, bietet dieses modernisierte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1974 viel Raum für die ganze Familie und ein Wohngefühl, das vom ersten Moment an überzeugt. Freuen Sie sich auf ein Zuhause mit viel Platz für gemeinsame Momente, individuelle Freiräume und einen Garten, der schnell zum Mittelpunkt des Familienlebens wird.**

**Der helle Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche Atmosphäre und schaffen einen fließenden Übergang zur sonnigen Südwest-Terrasse und in den Garten. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien, gesellige Grillabende oder einfach die Ruhe Ihrer eigenen grünen Oase. Die durchdachte Raumaufteilung bietet ideale Voraussetzungen für modernes Familienleben. Ob Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum im Untergeschoss – hier lässt sich jeder Wohnraum flexibel verwirklichen.**

**Ein besonderes Highlight ist das ausgebautе Dachgeschoss mit großzügigen Gauben und Bad en-Suite. Dieser private Rückzugsbereich eignet sich hervorragend als Elternsuite, Jugendbereich oder komfortables Gästezimmer und verleiht dem Haus eine besondere Wohnqualität.**

**Umfangreiche Modernisierungen in den vergangenen Jahren sorgen für einen zeitgemäßen Standard und ermöglichen einen unkomplizierten Einzug ohne größeren Renovierungsaufwand. Abgerundet wird das attraktive Gesamtangebot durch eine Garage mit installierter Wallbox, die modernen Mobilitätsansprüchen bereits heute gerecht wird.**

**Viel Platz, hoher Wohnkomfort und ein Garten zum Genießen – entdecken Sie dieses besondere Zuhause bei einer persönlichen Besichtigung!**

**Property ID: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem**

## **Details of amenities**

### **Highlights auf einen Blick:**

- Familienfreundliche und ruhige Wohnlage
- Großzügiges Wohnkonzept auf drei Ebenen
- Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Kamin
- Vier Schlafzimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Zwei Tageslichtbäder sowie Gäste-WC
- Sonnige Südwest-Terrasse und gepflegter Garten
- Beheizbarer Hobbyraum im Untergeschoss
- Starkstromanschlüsse im Garten und Hobbyraum
- Voll unterkellert mit großzügigen Nutzflächen
- Bereits umfangreich modernisiert
- Sofort bezugsbereit
- Garage mit Wallbox und zusätzlichem Stellplatz

**Property ID: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem**

## **All about the location**

**Zwischen Rhein und Siebengebirge – Wohnen in Bad Godesberg-Mehlem!**

**Mehlem zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Bonner Süden. Der Stadtteil verbindet eine gewachsene Nachbarschaft mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einem hohen Freizeitwert.**

**Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Entfernung. Gleichzeitig prägen die Nähe zum Rhein, weitläufige Grünflächen und die Aussicht auf das Siebengebirge die besondere Lebensqualität des Standorts.**

**Ob Spaziergänge am Rheinufer, sportliche Aktivitäten in der Natur oder kurze Wege in die Bonner Innenstadt – hier verbinden sich Erholung, Alltag und Mobilität auf ideale Weise.**

**Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die schnelle Erreichbarkeit von Bad Godesberg, Bonn und den umliegenden Autobahnen machen die Lage zusätzlich attraktiv.**

**Eine Wohnlage, die Ruhe, Naturverbundenheit und urbanen Komfort harmonisch vereint.**

**Property ID: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem**

## Other information

**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.

**Property ID: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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