

Bad Godesberg / Plittersdorf

# ¡Casa unifamiliar idílica en una ubicación privilegiada!

*Número de propiedad: 25378009*



---

**PRECIO DE COMPRA: 395.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 136 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 189 m<sup>2</sup>**

---

Número de propiedad: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## De un vistazo

Número de propiedad	25378009
Superficie habitable	ca. 136 m <sup>2</sup>
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1913

Precio de compra	395.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite		
Certificado energético válido hasta	24.03.2035	Demanda de energía final	354.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1913

Número de propiedad: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## La propiedad



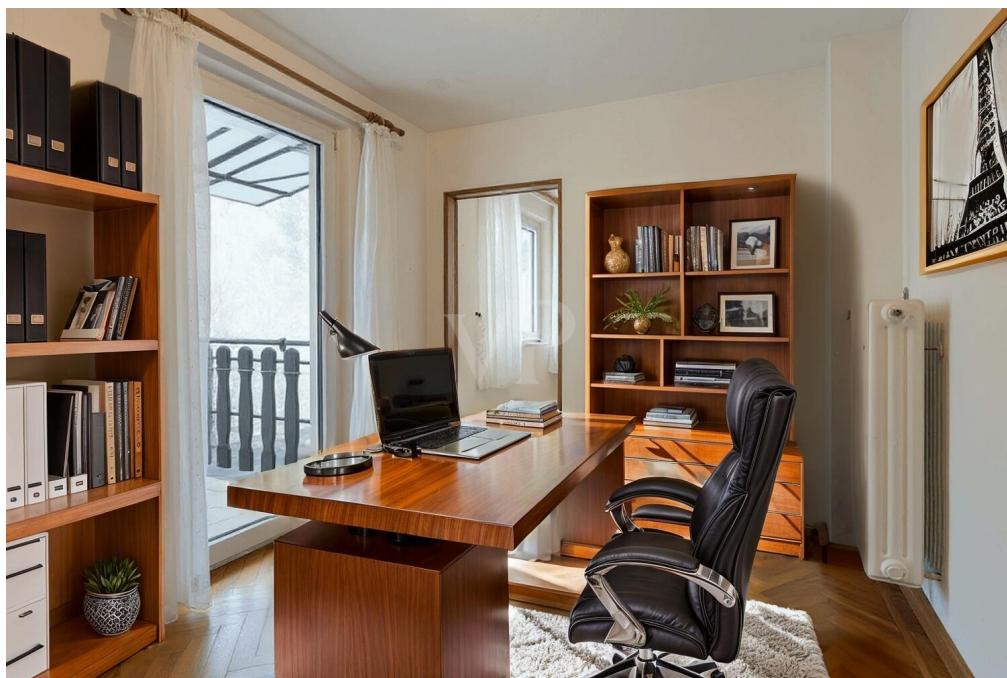
Número de propiedad: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## La propiedad



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

Número de propiedad: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## La propiedad

VP VON POLL FINANCE

# 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

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)

Número de propiedad: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## Una primera impresión

Esta casa familiar, construida en 1913, ofrece aproximadamente 136 m<sup>2</sup> de espacio habitable en una parcela de aproximadamente 189 m<sup>2</sup> y está a la espera de ser restaurada. En una ubicación privilegiada, a pocos pasos del Rin, representa una oportunidad única para quienes desean hacer realidad la casa de sus sueños según su propia visión. Cinco habitaciones distribuidas en dos plantas, más un ático parcialmente acondicionado, ofrecen un sinfín de posibilidades, ya sea para una familia pequeña, parejas con oficina en casa o cualquier persona con sus propias ideas de vida. Destacan el luminoso salón-comedor, una habitación con balcón con vistas a la vegetación y el encantador patio con trastero cubierto. Esta casa combina el encanto de épocas pasadas con un gran potencial para la comodidad de la vida moderna. Una joya escondida para mentes creativas: ¡no pierda esta oportunidad y descubra su nuevo hogar con una visita personal!

Número de propiedad: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## Otros datos

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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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