

Bad Godesberg / Mehlem

# Appartement moderne et confortable dans un quartier recherché

*CODE DU BIEN: 25378034*



**PRIX D'ACHAT: 270.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 74 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2.5**

CODE DU BIEN: 25378034 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25378034 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25378034
Surface habitable	ca. 74 m²
Etage	2
Pièces	2.5
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	270.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25378034 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	09.12.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	154.90 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25378034 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

## La propriété





CODE DU BIEN: 25378034 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378034 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

## La propriété





CODE DU BIEN: 25378034 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

## La propriété





CODE DU BIEN: 25378034 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

## La propriété



**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



CODE DU BIEN: 25378034 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

## La propriété

# 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



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)

**CODE DU BIEN: 25378034 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem**

## Une première impression

Ce charmant appartement, situé au deuxième étage d'un immeuble de six appartements bien entretenu datant de 1972, allie design contemporain et confort optimal sur une surface habitable d'environ 74 m². Ce 2 pièces et demie bénéficie d'une abondante lumière naturelle et d'une distribution idéale, garantissant une atmosphère chaleureuse. Rénové avec soin ces dernières années, il respendit de tout son éclat et est prêt à vous accueillir ! Le spacieux séjour/salle à manger, ainsi que la chambre cosy attenante, donnent directement sur la terrasse sur le toit exposée sud-ouest, prolongeant ainsi l'espace de vie vers l'extérieur et assurant un ensoleillement maximal. La cuisine, à la fois moderne et fonctionnelle, est dotée d'un cellier attenant offrant un espace généreux pour vos provisions et effets personnels. La salle de bains lumineuse, baignée de lumière naturelle et équipée d'une baignoire confortable, est un véritable atout pour votre bien-être, au quotidien comme après une longue journée. Une pièce supplémentaire, plus petite, complète l'appartement et peut servir de dressing ou de bureau. Grâce à la fibre optique déjà installée dans l'immeuble, une connexion internet très haut débit peut être facilement mise en place si besoin. Ce bien immobilier offre de nombreux atouts, notamment une place de parking privative dans le garage souterrain de l'immeuble, un local de rangement sécurisé au sous-sol et des services de gestion immobilière fiables et complets. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite. Nous espérons avoir bientôt de vos nouvelles ! \*\*Un diagnostic de performance énergétique est en cours d'élaboration et sera disponible pour consultation.\*\*



**CODE DU BIEN: 25378034 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25378034 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25378034 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem**

## Plus d'informations

**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.



CODE DU BIEN: 25378034 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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