

Bad-Godesberg - Villenviertel

Attraktives 5-Parteienhaus mit vier Garagenstellplätzen!

CODE DU BIEN: 26378010



www.von-poll.com

**PRIX D'ACHAT: 1.490.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 438 m² • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU
TERRAIN: 575 m²**

CODE DU BIEN: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

- 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: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26378010	Prix d'achat	1.490.000 EUR
Surface habitable	ca. 438 m ²	Interest/Investment houses	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	12	Modernisation / Rénovation	2004
Chambres à coucher	6	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	6	Technique de construction	massif
Année de construction	1977	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Place de stationnement	2 x Garage		

CODE DU BIEN: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	156.80 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.03.2036	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1977

CODE DU BIEN: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

La propriété



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

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



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

CODE DU BIEN: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

Une première impression

In absoluter Bestlage von Bad Godesberg, im renommierten Villenviertel, präsentiert sich dieses gepflegte Mehrparteienhaus in einem Umfeld, das seit jeher für seine repräsentative Bebauung, seine gewachsene Struktur und seine außergewöhnlich hohe Wohnqualität geschätzt wird. Geprägt von stilvollen Altbauten und altem Baumbestand eröffnen sich hier ideale Voraussetzungen für eine langfristig wertstabile Investition mit weiterem Entwicklungspotenzial.

Auf einem ca. 575 m² großen Grundstück umfasst das Gebäude eine Gesamtwohnfläche von rund 438 m², verteilt auf fünf Wohneinheiten. Das Erdgeschoss sowie das Obergeschoss sind identisch konzipiert und beherbergen jeweils zwei 2-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 72 m² und ca. 86 m². Die Erdgeschosswohnungen sind jeweils mit Terrassen und zugehörigen Gartenanteilen ausgestattet, während die Einheiten im Obergeschoss über jeweils zwei Terrassen verfügen. Das Dachgeschoss bildet eine eigenständige Wohneinheit mit ca. 122 m² Wohnfläche, verteilt auf vier Zimmer und wird ergänzt durch drei Dachterrassen.

Alle Wohnungen verfügen über großzügige Fensterflächen mit entsprechend hohem natürlichen Lichteinfall sowie über komfortable Tageslichtbadezimmer. Zwei der fünf Einheiten sind aktuell vermietet und generieren laufende Einnahmen, während die übrigen Wohnungen Potenzial für eine attraktive Neuvermietung bieten. Ergänzt wird das Angebot durch die vier anliegenden Garagenstellplätze.

Die aktuelle Jahres-Istmiete der beiden vermieteten Wohneinheiten beträgt 20.652,00 €.

Für die derzeit leerstehenden drei Wohneinheiten wird eine jährliche Soll-Netto-Kaltmiete von etwa 35.000,00 € angesetzt.

Zusätzlich ergibt sich für die Garagenstellplätze eine jährliche Sollmiete in Höhe von ca. 3.840,00 €.

Gerne stellen wir Ihnen die Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor und stehen Ihnen für weiterführende Informationen jederzeit zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

CODE DU BIEN: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

Détails des commodités

Im Überblick:

- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten
- Bestlage im Villenviertel von Bad Godesberg
- Große Fensterflächen mit viel natürlichem Lichteinfall
- Tageslichtbadezimmer in allen Wohnungen
- Vier Garagenstellplätze (Doppelgarage & Duplexgarage)
- Zwei Wohneinheiten aktuell vermietet
- Drei übrige Wohnungen mit Potenzial zur attraktiven Neuvermietung

CODE DU BIEN: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

Tout sur l'emplacement

Das Villenviertel von Bad Godesberg zählt zu den exklusivsten und traditionsreichsten Wohnlagen der Stadt Bonn. Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen, grünen Atmosphäre, hochwertiger Nachbarschaftsbebauung sowie einem äußerst gepflegten Erscheinungsbild – ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige und wertstabile Wohnnutzung.

Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur: Das Zentrum von Bad Godesberg sowie die Bonner Innenstadt sind in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Distanz. Eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bus- und Bahnlinien gewährleistet, während die Nähe zum Rhein sowie zu renommierten Bildungseinrichtungen und internationalen Institutionen die Attraktivität dieser Wohnlage zusätzlich unterstreicht.

CODE DU BIEN: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

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 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.

CODE DU BIEN: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg - Villenviertel

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

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

www.von-poll.com