



Αριθμός ακινήτου: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

?? ??? ??????

???????	25378032	????	???????
???????	ca. 612 m <sup>2</sup>	?????	?????
???????	10	???????	<b>Käuferprovision</b>
???????	6		beträgt 3,57 % (inkl.
???????	3		MwSt.) des
????	2011	????	beurkundeten
????	3 x ?????????? ?????	????	Kaufpreises
	????????????, 2 x	????	2021
	??????	????	??????
		??????	???????, WC
			?????????, ??????
			??????, ?????, ??????
			???????????????
			???????, ????????

Αριθμός ακινήτου: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

?????????? ???? ???? ?

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	BEDARF
???? ???? ???? ?	?????? ???? ???? ?	?????? ???? ? ??????????	87.40 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ?????????????? ?????? ??	29.10.2035	????????? ????????????? ?????????	C
???? ???? ???? ?	?????	???? ???? ???? ? ?????? ? ? ? ????????? ??????????????	2011

Αριθμός ακινήτου: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

?? ????????

**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

**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



Αριθμός ακινήτου: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

?? ???????

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)

Αριθμός ακινήτου: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

## ???

?? ?? ?????????????? ?????????? ?? Bad Godesberg, ??? ? ?????????????? ??? ?????????  
 ?????????????? - ?? ????????? ?? ??????? ?? ?????????? ????????? ?????, ?????? ??  
 ?????????????? ??????????????????. ?????????? ?? 2011, ? ?????????? ??????????? ?? ?? ??????????  
 4.673 ?.. ?? ????????? ?? ?????, ?? ?? ?????????????? ??????????? ?????????? ?????, ??  
 ?????????????????? ?????????????? ?? ????? ??????? ?????? ?? ?????? Drachenfels ?????????? ??????????  
 ?????????? 612 ?.. ?????? ??????????? ?????????????? ?? ?? ?????????, ?????????????????? ????? ?????,  
 ?????????????????? ?????????????????? ?????????????? ?? ?????????????????? ?????????????, ?? ??????????  
 ?????????????? ??????????? ?? ? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ?? ?????????????? ??  
 ?????????????? ?????????????????? ??????????????????????. ????? ?????????? ?? ?? ?????? ?????? ?? ?  
 ?????????? ?????????????? ?????? ?? ?????????????????????????? ?? ?? ?? ?????? ?????????????????????? ?????? ??  
 ?????????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????????????? ??????????????. ??????????, ?????????????  
 ?????????????? ?????? ?????????????????? ?????????????????? ?? ?????? ?????????????? ?????? ?????????? ?????,  
 ?????????????????????? ?? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????????????? ?? ?????????????????? ??????. ?  
 ?????????????????? ?????? ?????????????????? ?? ?????????????????? ?????????????? ?????????? ??????????  
 ?????????????????????? ?? ?? ?? ?????????????????? ?? ?? ??????, ?????????? ?????? ??????. ? ?????????  
 ?????????? Bulthaupt ?????? ?????????????????? ?????????????? ?? ?????????????????? – ?????? ??????????????  
 ?????????????????????? ??????????????????, ?? ?????????????????????? ?? ?? ?????????????? ?????? ?????????? ?? ??  
 ?????????, ?????????????????? ?????????? ??????????. ?? ?? ?? ?????????????????? ?????????????? ??????????  
 ?????????????????????? ?? ?? ?????????????????? ?????????????????? ??????????. ?????????? ?????????????????? ??  
 ?????????, ?????? ?? ?? ?????????????? ?????????? ?????????????????, ?????????????????? ?? ??????????  
 ?????????????????????? ?? ??????. ? ?????????????????????? ?????????????????? ?????????????????????? ?? ?????? ?????????????,  
 ?????????????? ?????? ??????????, ?? ?????????????????????? ?????????? ?? ?????????? ?????????????? ?????, ?????????? ??  
 ?????????????????????? ?????????????????? – ?? ?????????????????? ?????? ?? ?????????????? ?????????????? ??????????. ??????  
 ?????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????? ?????????????????? ?????? ?? ?????????? ?????????????????? ??????????  
 ?? ?????????????????? ?????????????????? ?? ?????????? ?? ?????????????????? ?????????????????? ?????????????? ??????????  
 ?????????????????? ?????????????? ?????????????????? ?? ?????????? ?????????????????? ?????????????????? ?????????????? ??????????  
 ?????????????? ?? ?????????????? ?? ?????????????? ?? ??????????. ?????? ? ?????? ?????? ?????? ?????????????????? ???  
 ?? ?????? – ?????? ?? ??????????. ??????????????. ??????. ??????????. ?????????? ?? ?????????????? ??  
 ?????????????? ?????????????? ?? ?????? ?? ?????????????? ?? ?????? ?? ?????????????? ??????????.

**Αριθμός ακινήτου: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem**

**?????????????? ???? ??????????**

**Das Anwesen bietet Ihnen folgende Ausstattungsmerkmale:**

- **Imposantes Parkgrundstück in erster Rheinlage**
  - **Direkter Blick auf den Drachenfels und Rhein**
  - **Insgesamt zehn flexibel nutzbare Räume**
  - **Mehrere Badezimmer**
  - **Separate Gästesuite**
  - **Hochwertige Materialien und edle Ausstattung**
  - **Imposante Deckenhöhen**
  - **Stilvoller Kamin im Wohn- und Essbereich**
  - **Hochwertige Bulthaup-Einbauküche**
  - **Separate „Beiküche“**
  - **Kühlraum**
  - **Zwei Terrassen und zwei Balkone**
  - **Eigener Wellnessbereich:**
  - **Schwimmbad (16 × 3,5 m)**
  - **Sauna**
  - **Klimatisierter Fitnessraum**
  - **Fußbodenheizung mit passiver Kühlung**
  - **Lüftungsanlage**
  - **Großzügige Stauflächen durch Dachgeschoss, mehrere Abstellräume und Hauswirtschaftsraum**
  - **Hochvakuum-Staubsaugeranlage**
  - **Intelligentes Sicherheitssystem mit Alarmanlage und Videoüberwachung**
  - **Lastenaufzug**
  - **Hochwasserschutzkeller**
  - **Bewässerungsanlage**
  - **Regenwasserzisterne**
  - **Zwei Garagenstellplätze**
  - **Drei Stellplätze in der Einfahrt**
- Und vieles mehr...**

**Αριθμός ακινήτου: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem**

**???? ???? ???? ????????????**

**In privilegierter erster Rheinlage von Bad Godesberg-Mehlem liegt diese außergewöhnliche Residenz mit freiem Blick auf Rhein und Drachenfels – ein Panorama von seltener Schönheit und Ruhe.**

**Das Umfeld zählt zu den besten Adressen Bonns: geprägt von eleganten Villen, gepflegten Gärten und direkter Nähe zur Rheinpromenade mit ausgewählten Restaurants und Boutiquen.**

**Internationale Schulen, kulturelle Einrichtungen und die exzellente Anbindung an Bonn, Köln, Düsseldorf und den Flughafen Köln/Bonn verbinden höchste Lebensqualität mit urbaner und internationaler Vernetzung.**

**Αριθμός ακινήτου: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem**

**????? ????????????**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 87.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem**

**?????????? ???? ????????????**

?? ??????????? ???????????, ?????????????? ?? ?? ????????? ?????????????? ???:

**Elmar Wicharz**

---

**Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg**  
**Tel.: +49 228 - 38 76 105 0**  
**E-Mail: bad.godesberg@von-poll.com**

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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