

Bonn / Mehlem

## Gemütliche Wohnung mit Flair in saniertener Altbauvilla!

????????? ??????????: 25378039



????? ??????????: 1.100 EUR • ??????????: ca. 74 m<sup>2</sup> • ????????: 3

???????? ?????: 25378039 - 53179 Bonn / Mehlem

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ?????????????? ????????????????

????????? ??????????: 25378039 - 53179 Bonn / Mehlem

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25378039
???????????	ca. 74 m <sup>2</sup>
????? ???????	????????????? ??????
?????????	3
?????????? ???	2
???????????	
???????????	1
???? ??????????????	1905

????? ??????????	1.100 EUR
???????????	250 EUR
?????????	
????? ??????????????	2019
?????????	???????
?????????????	
?????????	???????????????????
?????????	???????????

????????? ??????????: 25378039 - 53179 Bonn / Mehlem

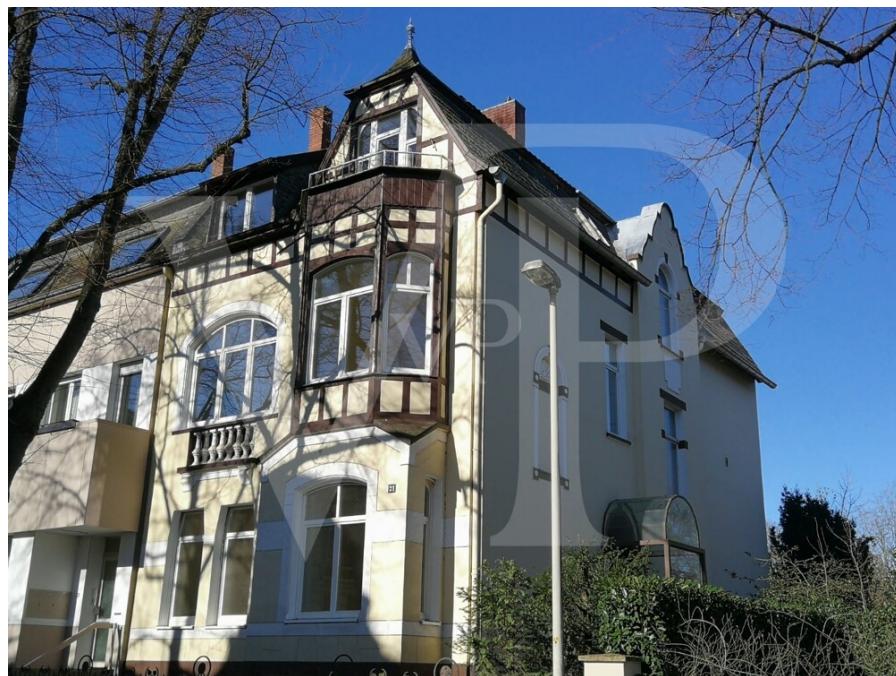
## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????
???????????	
????? ????????????	?????? ????????
	??????
?????????????	06.04.2029
???????????????	
?????? ????	
????? ????????????	??????

?????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	126.10 kWh/m²a
???????????	
???????????	D
???????????	
???????????	
?????? ????????????	1905
?????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25378039 - 53179 Bonn / Mehlem

?? ??????



???????? ?????: 25378039 - 53179 Bonn / Mehlem

?? ???????



???????? ?????: 25378039 - 53179 Bonn / Mehlem

?? ???????



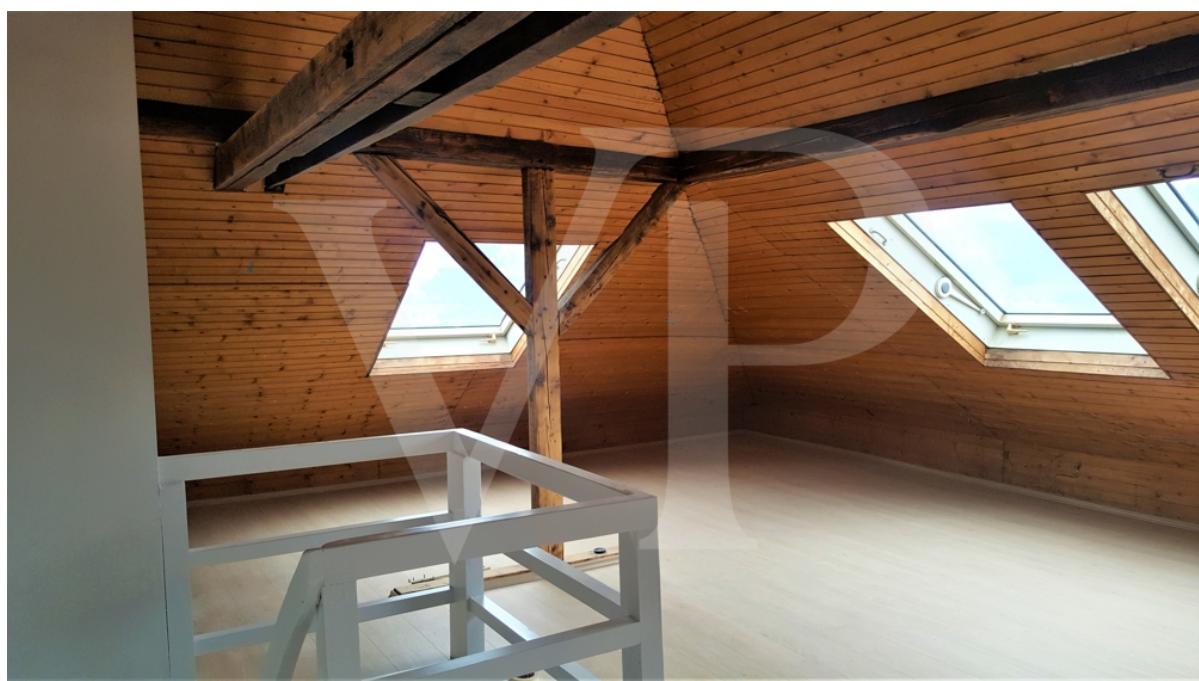
???????? ?????: 25378039 - 53179 Bonn / Mehlem

?? ??????



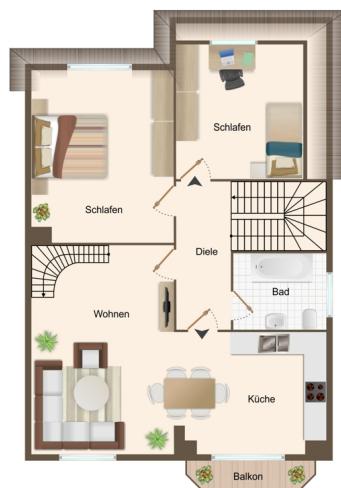
???????? ?????: 25378039 - 53179 Bonn / Mehlem

?? ???????



???????? ?????: 25378039 - 53179 Bonn / Mehlem

?? ??????



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)

???????? ?????: 25378039 - 53179 Bonn / Mehlem

?? ???????



???????? ?????: 25378039 - 53179 Bonn / Mehlem

## ??? ????

Diese gemütliche und geräumig geschnittene, sanierte 3 Zimmer Wohnung befindet sich in einer historischen Villa von 1905 und liegt umgeben von Altbauten und Villen fußläufig zur Rheinpromenade. Sie liegt im Dachgeschoss und besticht durch ihre Aufteilung und beste Ausstattung.

Die moderne Einbauküche sollte gegen eine Abstandszahlung vom derzeitigen Mieter übernommen werden.

Über eine imposante Holztreppe im historisch anmutenden Hausflur gelangen Sie in Ihr neues Wohndomizil. Durch sichtbare Holzbalken im Wohnraum entsteht hier Gemütlichkeit pur! Eine schöne Treppe führt nach oben in den Hobbyraum. Von hier aus haben Sie einen herrlichen Blick auf den Drachenfels und auf Schloss Drachenburg!  
Bitte beachten Sie: es steht kein Kellerraum zur Verfügung!

????????? ?????????: 25378039 - 53179 Bonn / Mehlem

## ???????????????? ??? ????????

Tageslichtbad modern gefliest  
Fußböden Holzdielen, Fliesen  
teils 3- fach verglaste Fenster  
Elektroleitungen neu  
Lichtschalter/Steckdosen neu  
Wasserleitungen erneuert  
Gaszentralheizung  
Holzbalken im Wohnraum  
Wände modern glatt-verputzt  
moderne Einbauküche gegen Abstandszahlung

???????? ?????: 25378039 - 53179 Bonn / Mehlem

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

Bad Godesberg - Mehlem überzeugt vor allem durch die herrliche Rheinpromenade mit dem Blick auf den direkt gegenüber liegenden Drachenfels.

Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Apotheken sind im nahen Umfeld vorhanden. Zusätzlich liegt das Zentrum von Bad Godesberg nur ca. 10 Autominuten entfernt. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind direkt vor Ort ansässig

???????? ?????: 25378039 - 53179 Bonn / Mehlem

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.4.2029.

Endenergiebedarf beträgt 126.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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

???????? ?????: 25378039 - 53179 Bonn / Mehlem

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

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

Elmar Wicherz

---

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)

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

---

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