

Bad Godesberg - Mehlem

# Bungalow auf energetischem Spitzenniveau – Wohnqualität inklusive!

VP azonosító: 26378024



VÉTELÁR: 888.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 148 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 416 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26378024 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26378024 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## Áttekintés

VP azonosító	26378024
Hasznos lakótér	ca. 148 m <sup>2</sup>
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdőszobák	2
Építés éve	1965
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	888.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2020
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26378024 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	07.10.2035
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	32.86 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1965

VP azonosító: 26378024 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## Az ingatlan



VP azonosító: 26378024 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## Az ingatlan



VP azonosító: 26378024 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## Az ingatlan



VP azonosító: 26378024 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## Az ingatlan



VP azonosító: 26378024 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## Az ingatlan



VP azonosító: 26378024 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## Az ingatlan



VP azonosító: 26378024 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## Az ingatlan



VP azonosító: 26378024 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## Az ingatlan



VP azonosító: 26378024 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## Az ingatlan



VP azonosító: 26378024 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## Az ingatlan



**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



VP azonosító: 26378024 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Amina Wicharz und Elmar Wicharz  
Geschäftstelleninhaber 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)

# 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

**VP azonosító: 26378024 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem**

## **Az also benyomás**

**Zukunftsorientiert modernisiert und energetisch auf Spitzenniveau!**

**In ruhiger und begehrter Wohnlage von Bad Godesberg-Mehlem, nur wenige Gehminuten vom Rheinufer entfernt, präsentiert sich dieser hochwertig modernisierte Bungalow als seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer.**

**Das ursprünglich im Jahr 1965 errichtete Wohnhaus überzeugt heute insbesondere durch seinen hervorragenden energetischen Zustand. Umfangreiche Investitionen in die Gebäudesubstanz und die Haustechnik schufen ein zukunftsorientiertes Wohnkonzept mit hoher Energieeffizienz und langfristig attraktiven Betriebskosten.**

**Auf rund 148 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, zwei Tageslichtbadezimmer sowie ein Gäste-WC. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch seine helle und einladende Atmosphäre. Eine hochwertige Einbauküche sowie eine geschmackvolle Teilmöblierung sind bereits im Kaufumfang enthalten. Ansprechende Bodenbeläge und ein weiteres, gemütliches Kaminzimmer unterstreichen den gehobenen Wohnkomfort.**

**Das großzügige Untergeschoss des Hauses bietet umfangreiche Nutz- und Stauflächen. Dank des separaten Außenzugangs eignet sich dieser Bereich ideal für die Einrichtung einer Einliegerwohnung, eines Homeoffices oder eines Mehrgenerationenkonzepts.**

**Der liebevoll angelegte und vollständig eingefriedete Garten mit sonniger Terrasse bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und lädt zum Entspannen im Freien ein. Eine Garage rundet dieses attraktive Angebot ab.**

**Überzeugen Sie sich im Rahmen einer persönlichen Besichtigung selbst von den besonderen Qualitäten dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

**VP azonosító: 26378024 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem**

## **Részletes felszereltség**

### **Im Überblick:**

- **Umfangreich und hochwertig modernisiert mit zukunftsorientiertem Energiekonzept**
- **Begehrte Wohnlage von Bad Godesberg-Mehlem, nur wenige Gehminuten vom Rheinufer entfernt**
- **Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kamin als Herzstück des Hauses**
- **Hochwertige Einbauküche inklusive geschmackvoller Teilmöblierung**
- **Hochwertige Bodenbeläge**
- **5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer**
- **Barrierefreies Tageslichtbad im Erdgeschoss mit Fußbodenheizung sowie weiteres Tageslichtbad im Untergeschoss**
- **Zusätzliches Kaminzimmer im Untergeschoss**
- **Großzügiges Untergeschoss mit separatem Außenzugang:  
vielseitig nutzbar als Einliegerwohnung, Homeoffice oder für Mehrgenerationenwohnen**
- **Umfangreiche Nutz- und Stauflächen**
- **Sonnige Terrasse**
- **Liebevoll angelegter, vollständig eingefriedeter Garten mit hoher Privatsphäre**
- **Garage mit elektrischem Tor**

**VP azonosító: 26378024 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem**

## **Minden a helyszínrol**

**Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Bad Godesberg-Mehlem, einem Stadtteil, der für seine hohe Lebensqualität, sein gewachsenes Wohnumfeld und die unmittelbare Nähe zum Rhein geschätzt wird.**

**Das nur wenige Gehminuten entfernte Rheinufer lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden mit Blick auf das Siebengebirge ein. Die attraktive Lage zwischen Rhein und den Naherholungsgebieten des Bonner Südens macht Mehlem zu einer der gefragtesten Wohnadressen der Region.**

**Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Cafés und Restaurants sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in komfortabler Reichweite.**

**Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Der Bahnhof Bonn-Mehlem, mehrere Buslinien sowie die schnelle Erreichbarkeit der B9 ermöglichen kurze Wege in die Bonner Innenstadt, nach Köln und Koblenz sowie zu den zahlreichen internationalen Institutionen der Bundesstadt.**

**VP azonosító: 26378024 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26378024 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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