

Bad Godesberg / Plittersdorf

## Casa indipendente idilliaca in una posizione ricercata!

*Codice oggetto: 25378009*



PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 136 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 189 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25378009
Superficie netta	ca. 136 m²
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1913

Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	24.03.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	354.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1913

Codice oggetto: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## La proprietà



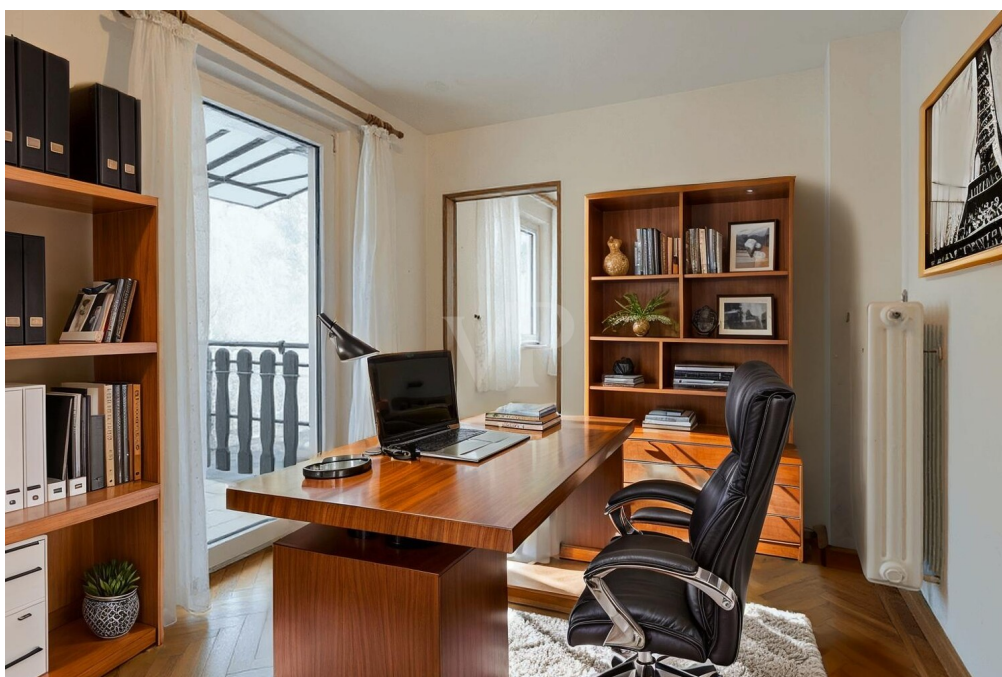
Codice oggetto: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## La proprietà



# La proprietà



Codice oggetto: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## La proprietà



VON POLL  
FINANCE

## 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



Codice oggetto: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## La proprietà

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)

Codice oggetto: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## Una prima impressione

Questa casa unifamiliare, costruita nel 1913, offre circa 136 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno di circa 189 m<sup>2</sup> e attende di essere riportata a nuova vita. In una posizione privilegiata, a pochi passi dal Reno, rappresenta una rara opportunità per chi desidera realizzare la casa dei propri sogni secondo la propria visione. Cinque locali distribuiti su due piani, più una mansarda parzialmente sviluppata, offrono molteplici possibilità, sia per una piccola famiglia, sia per coppie con un ufficio in casa, sia per chiunque abbia le proprie idee abitative uniche. Tra i punti salienti figurano il luminoso soggiorno e la sala da pranzo, una stanza con balcone affacciata sul verde e l'incantevole cortile con ripostiglio coperto. Questa casa unisce il fascino di epoche passate con un grande potenziale per il comfort abitativo moderno. Un gioiello nascosto per menti creative: non perdere questa opportunità e scopri la tua nuova casa con una visita personalizzata!

Codice oggetto: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## Dettagli dei servizi

Die Immobilie überzeugt mit folgenden Ausstattungsmerkmalen:

- Erstklassige Wohnlage in Bonn-Plittersdorf
- Fünf Zimmer auf zwei Etagen
- Zwei Badezimmer plus Gäste-WC
- Teilweise erschlossenes Dachgeschoss
- Balkon
- Charmanter Innenhof mit praktischen Abstellräumen

Codice oggetto: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## Tutto sulla posizione

Place to be in Alt-Plittersdorf!

Ausgezeichnete Ruhiglage in einer Einbahnstraße in Bonn-Plittersdorf.  
Hier finden Sie dörfliche Atmosphäre zwischen Rhein und Rheinauenpark.  
Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten finden sich auch in der nahen Godesberger Innenstadt.  
Die Verkehrsanbindung von Bad Godesberg - Plittersdorf ist erstklassig. Die Autobahn A59 bietet eine schnelle Anbindung an den Flughafen Köln/ Bonn und eine gute Anbindung an die BAB 59 Richtung Köln. Über die B9 als wichtigste Verbindungsstraße in Bonn erreicht man schnell die Bonner Innenstadt.

Codice oggetto: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 354.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1913.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Codice oggetto: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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