

Bad Godesberg-Rüngsdorf

Graziosa casa indipendente vicino al Reno!

Codice oggetto: 25378027



PREZZO D'ACQUISTO: **1.550.000 EUR** • SUPERFICIE NETTA: **ca. 334 m²** • VANI: **9** • SUPERFICIE DEL TERRENO: **1.050 m²**

Codice oggetto: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

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

Codice oggetto: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25378027
Superficie netta	ca. 334 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	8
Bagni	2
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.550.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La proprietà



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

Codice oggetto: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

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



Finanzierung
berechnen





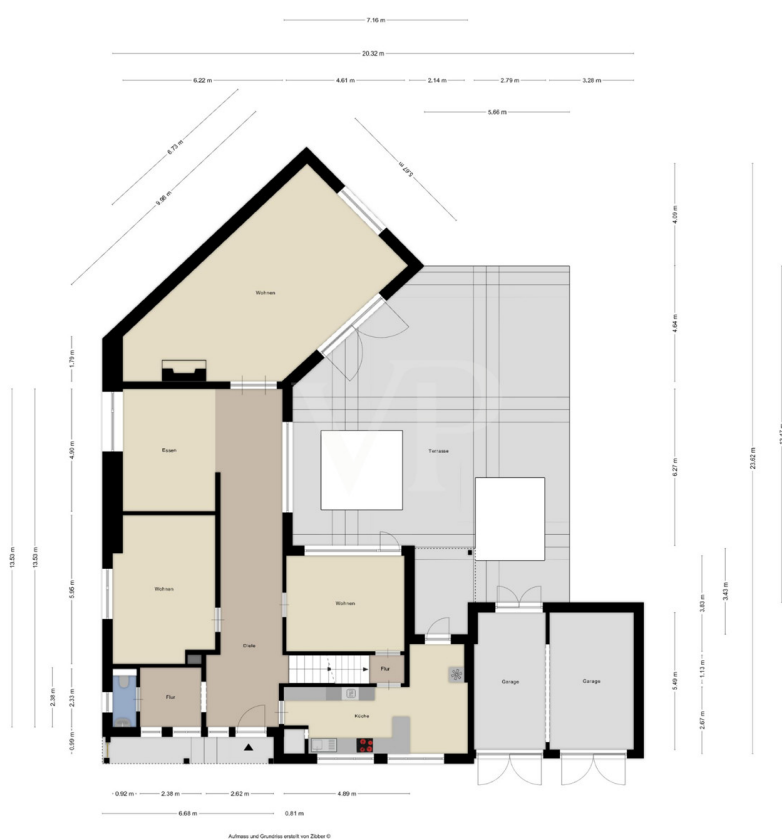
Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Codice oggetto: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

Planimetrie





Aufmass und Grundriss erstellt von Zieber ©



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

Una prima impressione

Un rifugio di carattere, sostanza e potenziale, nel cuore di uno dei quartieri più affascinanti di Bad Godesberg. Questa elegante proprietà vanta un'ampia superficie abitabile di circa 334 m² e si trova su un terreno ben curato di circa 1050 m² in una delle zone più ambite di Bad Godesberg: il prestigioso quartiere renano di Rüngsdorf. Costruita nel 1970/72 con solidi metodi costruttivi, la sua architettura ponderata offre la base ideale per uno stile di vita esclusivo. La proprietà dispone di un totale di nove ampie stanze, tra cui sei luminose camere da letto, due bagni moderni e una zona giorno open space con un accogliente camino. Ampie finestre inondano gli ambienti di luce e ariosità, esaltando l'atmosfera accogliente. L'ampia e affascinante cucina componibile in stile rustico si integra perfettamente nel design generale e colpisce sia visivamente che funzionalmente. Numerose unità a muro su misura offrono soluzioni di contenimento intelligenti senza prevalere sullo spazio abitativo. Un particolare vantaggio è l'appartamento separato con due stanze aggiuntive e ingresso indipendente. È ideale come rifugio per gli ospiti o per uso personale. Il giardino ben curato offre una tranquilla oasi verde: alberi secolari e una fontana da giardino contribuiscono a creare un'atmosfera naturale e tranquilla in prossimità del Reno. Diverse terrazze e balconi soleggiati offrono ulteriori spazi all'aperto. Un ampio garage doppio e un ulteriore posto auto aumentano ulteriormente i vantaggi pratici della casa. Il seminterrato offre ulteriore spazio per vari usi, come una sala hobby, un'area fitness o un'area benessere privata. Un sistema di allarme integrato garantisce la massima sicurezza. Nel complesso, questa proprietà si presenta come un'opportunità rara. Non perdetevi questa occasione e fissate un appuntamento per una visita oggi stesso per constatare di persona le numerose possibilità offerte da questa eccezionale casa! È in fase di preparazione un certificato di prestazione energetica che verrà consegnato durante la visita.

Codice oggetto: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

Dettagli dei servizi

- + Immobilie mit Flair
- + Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- + 2 Badezimmer
- + Gäste WC
- + großzügiges Wohnzimmer mit Kaminecke
- + großer Garten
- + Zisterne
- + Ölzentralheizung
- + Fenster 1 Fach und 2 Fachverglasung
- + EG Rollläden
- + Alarmanlage
- + Bäder 2015
- + Parkettböden/ Teppichböden
- + hochwertiger Sisalteppich im Entrée
- + Doppelgarage plus Stellplätze

Codice oggetto: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

Tutto sulla posizione

Dieses außergewöhnliche Anwesen befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Bonns – im eleganten Stadtteil Rüngsdorf, direkt am Rhein.

Die Nähe zur Rheinpromenade bietet eine einzigartige Lebensqualität.

Rüngsdorf zeichnet sich durch seine historische Architektur, prachtvolle Villen und eine ruhige, grüne Umgebung aus. Die exklusive Wohngegend ist bekannt für ihre hohe Lebensqualität und die Nähe zu renommierten Einrichtungen.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar. Die Bonner Innenstadt sowie der Stadtbezirk Bad Godesberg sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar.

Codice oggetto: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

Ulteriori informazioni

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: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com