

Bad Godesberg-Rüngsdorf

# Charmantes Einfamilienhaus in Rheinnähe!

*Codice oggetto: 25378027*



PREZZO D'ACQUISTO: 1.550.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 334 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.050 m<sup>2</sup>

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 m <sup>2</sup>
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 / Riqualficazione	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.

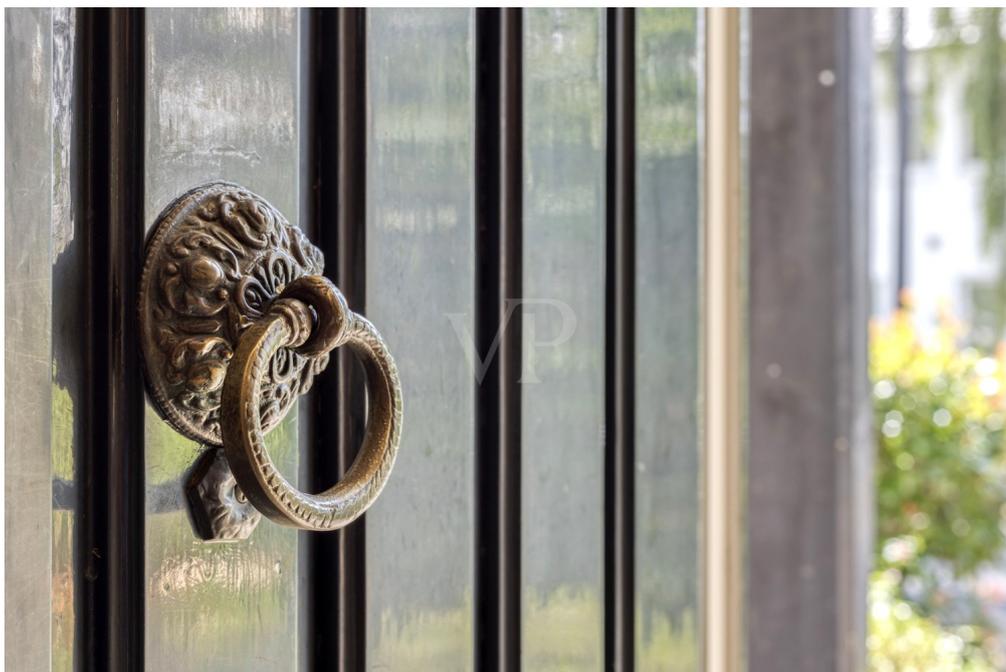
Codice oggetto: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

## La proprietà



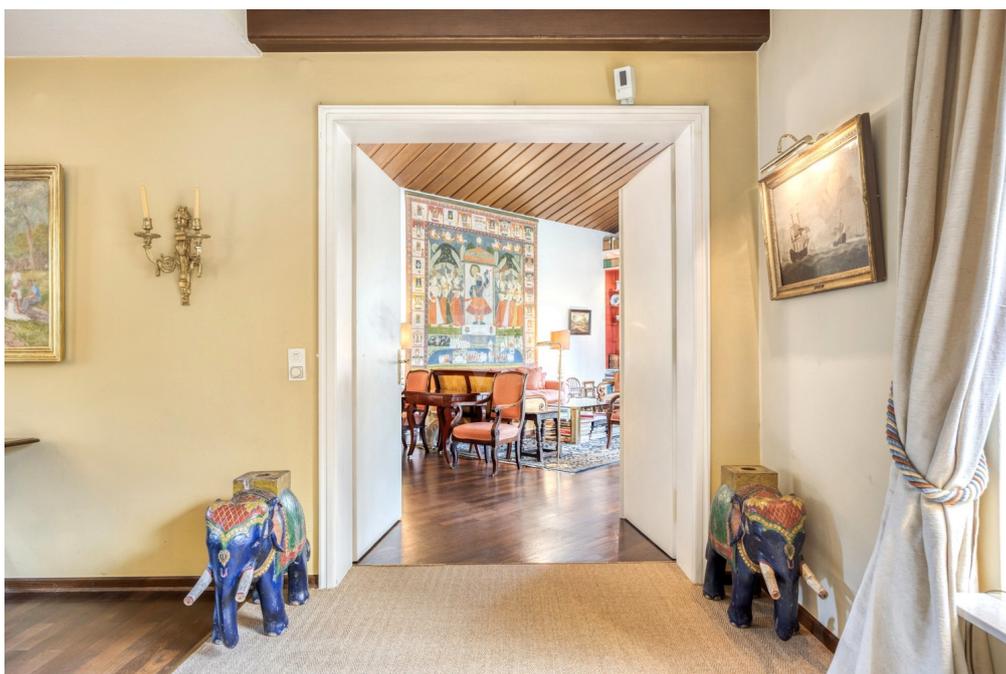
Codice oggetto: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

## 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



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)



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







Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



**Codice oggetto: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf**

## Una prima impressione

Ein Refugium mit Charakter, Substanz und Perspektive – im Herzen eines der charmantesten Viertel Bad Godesbergs.

Diese stilvolle Immobilie überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 334?m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 1050?m<sup>2</sup> großen, gepflegten Grundstück in einer der gefragtesten Lagen Bad Godesbergs – dem renommierten Rüngsdorfer Rheinviertel.

1970/72 in massiver Bauweise errichtet, bietet sie mit ihrer durchdachten Architektur die ideale Grundlage für ein Leben auf exklusivem Wohnniveau.

Die Immobilie verfügt über insgesamt neun großzügig geschnittene Zimmer – darunter 6 helle Schlafzimmer, zwei modern ausgestattete Bäder sowie einen nach oben offen gestalteten Wohnbereich mit gemütlicher Kaminecke.

Großzügige Fenster bringen Licht und Leichtigkeit in die Räume und unterstreichen die freundliche Atmosphäre. Die große Einbauküche im charmanten Landhausstil fügt sich nahtlos ins Raumkonzept ein und überzeugt sowohl optisch als auch funktional. Zahlreiche maßgefertigte Einbauten bieten durchdachte Stauraumlösungen, ohne den Wohnraum zu dominieren.

Ein besonderes Plus ist die separate Einliegerwohnung mit weiteren 2 Zimmern und eigenem Zugang. Sie eignet sich ideal als Rückzugsbereich für Gäste oder zur individuellen Nutzung.

Der gepflegte Außenbereich bietet eine grüne Oase der Ruhe: Ein gewachsener Baumbestand sowie ein Gartenbrunnen prägen das naturnahe und ruhige Ambiente in unmittelbarer Rheinnähe. Mehrere sonnige Terrassen und Balkone schaffen zusätzliche Rückzugsorte im Freien.

Eine großzügige Doppelgarage sowie ein Außenstellplatz ergänzen die praktischen Vorzüge des Hauses. Das Untergeschoss bietet weitere räumliche Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Hobbyraum, Fitnessbereich oder privater Wellnessbereich. Für maximale Sicherheit sorgt eine integrierte Alarmanlage.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als eine seltene Gelegenheit. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieses besonderen Hauses zu überzeugen!

Ein Energieausweis ist in Bearbeitung und wird zur Besichtigung vorgelegt.

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 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.

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](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)