

**Bad Godesberg-Villenviertel**

# Spazi per uffici rappresentativi: sedi aziendali eleganti e di carattere

**Codice oggetto: 25378028**



**PREZZO D'AFFITTO: 0 EUR • VANI: 13**

**Codice oggetto: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel**

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

**Codice oggetto: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>25378028</b>
<b>Vani</b>	<b>13</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1896</b>
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>4 x Garage, 100 EUR (Affitto)</b>

<b>Prezzo d'affitto</b>	<b>Su richiesta</b>
<b>Costi aggiuntivi</b>	<b>500 EUR</b>
<b>Ufficio/studio</b>	<b>Casa adibita a uffici</b>
<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Mieterprovision beträgt das 2-fache (zzgl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete</b>
<b>Superficie commerciale</b>	<b>ca. 493 m<sup>2</sup></b>
<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Curato</b>
<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Superficie affittabile</b>	<b>ca. 493 m<sup>2</sup></b>
<b>Spazio per uffici</b>	<b>ca. 393 m<sup>2</sup></b>

**Codice oggetto: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel**

## **Dati energetici**

**Certificazione  
energetica**

**Legally not required**

Codice oggetto: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La proprietà



Codice oggetto: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La proprietà



Codice oggetto: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La proprietà



Codice oggetto: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La proprietà



Codice oggetto: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La proprietà



Codice oggetto: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La proprietà



Codice oggetto: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La proprietà



Codice oggetto: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La proprietà



Codice oggetto: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La proprietà



Codice oggetto: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La proprietà



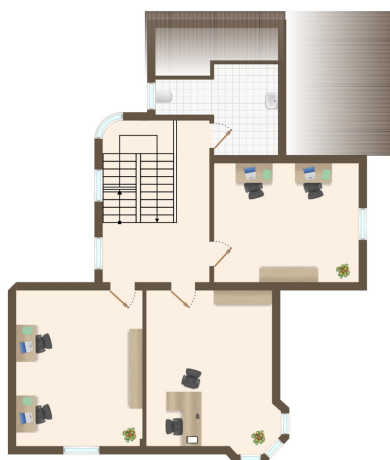
Codice oggetto: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La proprietà



Codice oggetto: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La proprietà



Codice oggetto: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## 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

## 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: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**Codice oggetto: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel**

## Una prima impressione

Uffici esclusivi e divisibili: questa esclusiva villa in stile Art Nouveau, situata nel cuore del quartiere residenziale di Godesberg, una delle zone più ambite della zona sud di Bonn, risale al 1896 e coniuga eleganza classica e funzionalità moderna. Circa 393 m<sup>2</sup> di uffici si estendono su tre piani, offrendo un ambiente di lavoro di grande prestigio per aziende esigenti. Gli spazi possono essere suddivisi, consentendo l'utilizzo separato di diverse aree. L'edificio, sottoposto a tutela monumentale, colpisce per la sua architettura suggestiva, i pavimenti originali e gli elementi in stucco, nonché per una disposizione ben progettata che crea opzioni flessibili per concetti di lavoro individuali: dagli uffici individuali e di gruppo alle aree riunioni e reception. Ulteriore spazio è disponibile nel seminterrato di circa 110 m<sup>2</sup> con pratici vani di stoccaggio, ideali per l'archiviazione o per le attrezzature tecniche. Un'infrastruttura digitale ad alte prestazioni è garantita dalla connessione in fibra ottica. Una cucina comune e l'area esterna ben curata e paesaggistica offrono un rifugio per pause rilassanti e brevi pause dalla giornata lavorativa. Diversi bagni di alta qualità con servizi igienici moderni garantiscono il comfort necessario su tutti i piani. Quattro garage si trovano direttamente sulla proprietà, uno dei quali è dotato di wallbox, che consente la ricarica di veicoli elettrici. La villa è situata in una posizione tranquilla ma facilmente raggiungibile ed è ideale per aziende che cercano una sede elegante, prestigiosa e funzionale. Saremo lieti di presentarvi questa eccezionale proprietà durante una visita di persona: non vediamo l'ora di sentirvi!

**Codice oggetto: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel**

## **Dettagli dei servizi**

**Die Immobilie verfügt über folgende Ausstattungsmerkmale:**

- **Erstklassige und repräsentative Lage**
- **Fläche etagenweise teilbar**
- **Stilvolle und charaktvolle Architektur**
- **Originale Bodenbeläge mit historischem Charme**
- **Großzügige Büroflächen auf drei Etagen mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten**
- **Zusätzliche Lagerfläche im Kellergeschoss**
- **Glasfaseranschluss**
- **Gepflegter, begrünter Außenbereich**
- **Gemeinschaftsküche**
- **Vier Garagenstellplätze, davon einer mit Wallbox für E-Fahrzeuge**

**Codice oggetto: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel**

## **Tutto sulla posizione**

**Das Villenviertel von Bad Godesberg ist eine der exklusivsten und zugleich traditionsreichsten Lagen der Bundesstadt. Das Viertel zeichnet sich durch seine ruhige, grüne Umgebung, eine hochwertige Nachbarschaftsbebauung sowie ein besonders gepflegtes Erscheinungsbild aus – ideale Voraussetzungen für ein Unternehmen, das Wert auf ein souveränes und professionelles Auftreten legt.**

**Der Standort bietet eine hervorragende infrastrukturelle Anbindung: Sowohl die Bonner Innenstadt als auch die Bundesstraße B9 sind in wenigen Minuten erreichbar, was kurze Wege zu Geschäftsterminen ebenso garantiert wie eine schnelle Erreichbarkeit für Mitarbeitende und Besucher. Auch der öffentliche Nahverkehr ist optimal ausgebaut – mehrere Bus- und Bahnlinien sorgen für eine reibungslose Anbindung an das Stadtzentrum, den Hauptbahnhof und umliegende Stadtteile.**

**Die Nähe zum Rhein, zu renommierten Bildungseinrichtungen, internationalen Institutionen und Regierungsstellen unterstreicht zudem die strategisch günstige Lage für Unternehmen mit überregionalem oder internationalem Bezug.**

**Codice oggetto: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel**

## **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)**