

**Bad Godesberg-Mehlem**

# Villa storica con giardino e ambiente abitativo elegante per intenditori

**Codice oggetto: 25378031**



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.620.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 284 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 615 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem**

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

**Codice oggetto: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25378031	Prezzo d'acquisto	1.620.000 EUR
Superficie netta	ca. 284 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Vani	9	Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Bagni	2	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1897	Tipologia costruttiva	massiccio
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem

## La proprietà



Codice oggetto: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem

## La proprietà



Codice oggetto: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem

## La proprietà



Codice oggetto: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem

## La proprietà



Codice oggetto: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem

## La proprietà



Codice oggetto: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem

## La proprietà



Codice oggetto: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem

## La proprietà



Codice oggetto: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem

## La proprietà



Codice oggetto: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem

## La proprietà



Codice oggetto: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem

## La proprietà



Codice oggetto: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem

## La proprietà



**Codice oggetto: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem**

## La proprietà



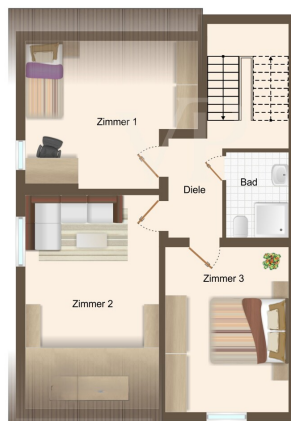
Codice oggetto: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem

## La proprietà



Codice oggetto: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem

## La proprietà



Codice oggetto: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem

## 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: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem**

## Una prima impressione

Questa affascinante villa, costruita nel 1897, coniuga il fascino storico con il comfort abitativo contemporaneo. Con un'ampia superficie abitabile di circa 284 m<sup>2</sup> e un totale di nove camere da letto e soggiorni, la casa offre numerose possibilità di utilizzo individuale, sia per famiglie, coppie che necessitano di spazio extra, sia per vivere e lavorare in modo prestigioso sotto lo stesso tetto. La villa, di interesse storico, sorge su un terreno di circa 615 m<sup>2</sup> ed è stata oggetto di un'ampia ristrutturazione nel 2017. Durante questa ristrutturazione, numerosi aspetti della proprietà sono stati migliorati e portati a standard elevati, tra cui il tetto (compresi i lucernari), entrambi i bagni, la maggior parte delle finestre, i pavimenti in legno e il caratteristico pavimento in terrazzo in cucina. Inoltre, le tubature di scarico nel seminterrato sono state rinnovate, inclusa l'installazione di valvole antiriflusso, rendendo la proprietà tanto tecnicamente integre quanto esteticamente accattivante. Entrando nell'atrio, il pavimento in pietra naturale cattura immediatamente l'attenzione e crea una prima impressione sofisticata. La scala originale e molti altri elementi d'epoca, amorevolmente conservati, sottolineano il carattere unico di questa casa. La superficie abitabile si sviluppa su tre piani: nove stanze complessive consentono di realizzare soluzioni abitative flessibili e offrono ampio spazio per idee di design individuali. I due bagni rimodernati colpiscono per i loro sanitari di alta qualità e il design senza tempo. È disponibile anche un bagno per gli ospiti. Il riscaldamento centralizzato a gas garantisce temperature confortevoli nelle giornate più fredde e completa il concetto di efficienza energetica e comfort. Un altro punto forte della villa è la spaziosa cucina attrezzata, dotata di elettrodomestici moderni e di ampi spazi di contenimento. Si apre direttamente sulla terrazza, un piacevole luogo per socializzare all'aperto. Il giardino ben curato offre numerose possibilità di utilizzo, sia per gli amanti del giardinaggio, sia per i bambini che giocano o semplicemente per rilassarsi all'aperto. La casa è dotata di tutte le tecnologie moderne. Un campanello e un citofono sono installati su ogni piano,

migliorando sia la sicurezza che la comodità. Le finiture di alta qualità si estendono in tutta la proprietà: pavimenti in parquet e legno massello nella zona giorno e nella zona notte, eleganti carte da parati e finiture di vernice, e dettagli meticolosamente restaurati. Questa proprietà ben tenuta colpisce per il suo riuscito mix di architettura storica e ammodernamento completo. Offre ai residenti più esigenti uno stile di vita contemporaneo con un tocco speciale, unito alla sicurezza di trasferirsi in una casa ricca di sostanza e storia. Se apprezzate spazi ampi, elementi di design senza tempo e arredi di alta qualità, questa villa è una scelta irresistibile. Il nostro team sarà lieto di rispondere a qualsiasi domanda o di fissare un appuntamento per una visita.

**Codice oggetto: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem**

## Dettagli dei servizi

- 9 Wohn-/Schlafräume
- 2 Badezimmer
- 1 Gäste-WC
- hochwertige Einbauküche
- Terrazzoboden in der Küche
- Natursteinboden im Entree
- Parkett-/Holzböden
- zahlreiche originale Stilelemente
- Gas Zentralheizung
- Terrasse, Garten
- umfassend saniert
- Haupthaus Baujahr 1897, Anbau Baujahr 1938

**Codice oggetto: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem**

## Tutto sulla posizione

Ihr neues Refugium befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Rhein mit Blick auf den Drachenfels und das Siebengebirge in einer ruhigen, alleeähnlichen Straße. Die herrliche Rheinpromenade lässt Sie den Mehrwert dieser exponierten Wohnlage spüren.

Fußläufig erreichen Sie auch den Mehlemer Ortskern. Hier finden Sie viele Einkaufsmöglichkeiten und Dinge des täglichen Bedarfs. Mehlem verfügt ebenso über Kindergärten und Schulen.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden Sie im benachbarten Ortsteil Lannesdorf, welcher nur wenige Minuten entfernt liegt.

Die Rheinpromenade mit herrlichem Panoramablick auf den Rhein und das Siebengebirge lädt zu ausgiebigen Spaziergängen ein.

Fußläufig erreichen Sie in wenigen Minuten mehrere Buslinien, sowie den Mehlemer Bahnhof mit Zugverbindungen nach Bad Godesberg, Bonn oder Köln.

**Codice oggetto: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem**

## 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: 25378031 - 53179 Bad Godesberg-Mehlem**

## 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)