

Bad Godesberg / Mehlem

# Appartamento moderno e confortevole in una posizione ricercata

*Codice oggetto: 25378034*



**PREZZO D'ACQUISTO: 290.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 74 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5**

Codice oggetto: 25378034 - 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: 25378034 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25378034
Superficie netta	ca. 74 m²
Piano	2
Vani	2.5
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	290.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25378034 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

## 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: 25378034 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

## La proprietà





Codice oggetto: 25378034 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

## La proprietà



Codice oggetto: 25378034 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

## La proprietà





Codice oggetto: 25378034 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

## La proprietà





Codice oggetto: 25378034 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

## La proprietà



## 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: 25378034 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

## 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: 25378034 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

## Una prima impressione

Questo grazioso appartamento al secondo piano di un edificio ben tenuto di sei unità risalente al 1972 combina design contemporaneo e comfort di livello superiore in circa 74 metri quadrati di superficie abitabile. L'appartamento di 2,5 locali vanta un'abbondante luce naturale e una disposizione ideale, garantendo un'atmosfera accogliente. Grazie agli ampi lavori di ristrutturazione degli ultimi anni, risplende di nuovo splendore ed è ora pronto per essere abitato! L'ampia zona giorno e pranzo, così come l'accogliente camera da letto adiacente, hanno entrambe accesso diretto alla terrazza sul tetto esposta a sud-ovest, ampliando lo spazio abitativo all'aperto e garantendo abbondante luce solare. L'affascinante cucina è moderna e funzionale e dispone anche di un ripostiglio adiacente con ampio spazio per le vostre provviste e i vostri effetti personali. Il bagno luminoso e con luce naturale, dotato di una comoda vasca da bagno, è un vero plus per il vostro benessere, sia durante la vita quotidiana che dopo una lunga giornata. Un'ulteriore stanza di passaggio più piccola completa l'appartamento ed è ideale come spogliatoio separato o ufficio. Grazie alla connessione in fibra ottica esistente nell'edificio, è possibile stabilire facilmente una connessione internet particolarmente veloce, se necessario. I numerosi e preziosi comfort di questa proprietà sono completati da un posto auto privato nel garage sotterraneo dell'edificio, un ripostiglio con serratura in cantina e servizi di gestione dell'edificio affidabili e completi. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita: non vediamo l'ora di sentirvi! \*\*Un certificato di prestazione energetica è in fase di preparazione e sarà disponibile per la visione.\*\*



Codice oggetto: 25378034 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

## Dettagli dei servizi

Die Immobilie offeriert Ihnen folgende Ausstattungsmerkmale:

- Ruhige Wohnlage in fußläufiger Nähe zum Rhein
- Durchweg moderne Gestaltung
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Gemütliches Schlafzimmer
- Südwestlich ausgerichtete Dachterrasse
- Einbauküche mit guter Ausstattung
- Praktischer Abstellraum
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne
- Zusätzliches Durchgangszimmer – ideal als Ankleide oder Home-Office
- Glasfaseranschluss bereits im Haus
- Eigener Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage
- Abschließbarer Kellerraum
- „Rundum-sorglos“-Hausmeisterservice

**Codice oggetto: 25378034 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem**

## Tutto sulla posizione

Ihr neues Zuhause befindet sich in einer angenehm ruhigen Wohnlage von Bad Godesberg-Mehlem, am Ende einer Sackgasse und nur wenige Gehminuten vom Rhein entfernt. Die nahe Rheinpromenade mit ihrem Blick auf den Drachenfels und das Siebengebirge bietet eine wunderschöne Kulisse für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und erholsame Stunden am Wasser.

Den charmanten Mehlemer Ortskern mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Dienstleistungsangeboten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie bequem zu Fuß. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich im direkten Umfeld. Weitere Einkaufsmöglichkeiten stehen im benachbarten Lannesdorf zur Verfügung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Buslinien sowie der Mehlemer Bahnhof liegen nur wenige Minuten entfernt und ermöglichen eine schnelle Verbindung nach Bad Godesberg, Bonn und Köln.

Codice oggetto: 25378034 - 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 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: 25378034 - 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)