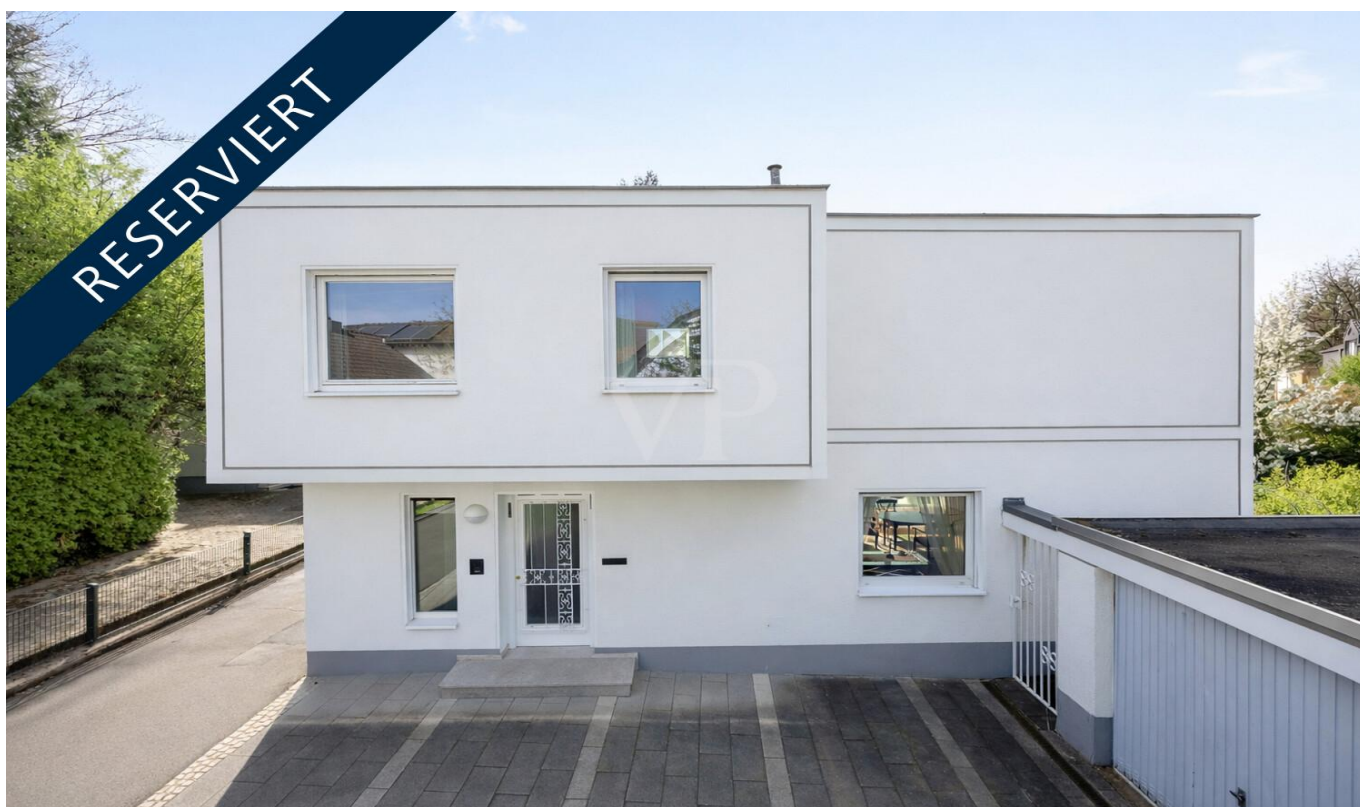


Bad Godesberg - Plittersdorf

Stilvolles Wohnen in Bestlage von Plittersdorf!

Codice oggetto: 26378009



PREZZO D'ACQUISTO: 685.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 152 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 341 m²

Codice oggetto: 26378009 - 53173 Bad Godesberg - Plittersdorf

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

Codice oggetto: 26378009 - 53173 Bad Godesberg - Plittersdorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26378009	Prezzo d'acquisto	685.000 EUR
Superficie netta	ca. 152 m ²	Casa	Porzioni di bifamiliari
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Modernizzazione / Riquilificazione	2012
Bagni	2	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1967	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26378009 - 53173 Bad Godesberg - Plittersdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	272.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	12.03.2036	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

Codice oggetto: 26378009 - 53173 Bad Godesberg - Plittersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26378009 - 53173 Bad Godesberg - Plittersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26378009 - 53173 Bad Godesberg - Plittersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26378009 - 53173 Bad Godesberg - Plittersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26378009 - 53173 Bad Godesberg - Plittersdorf

La proprietà



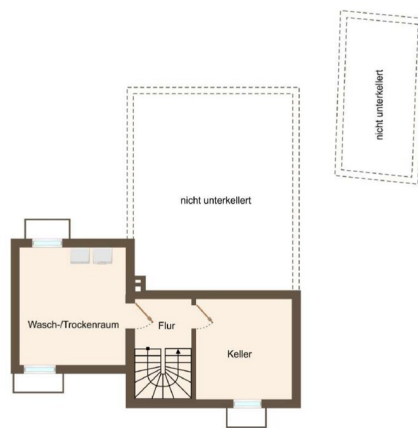
Codice oggetto: 26378009 - 53173 Bad Godesberg - Plittersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26378009 - 53173 Bad Godesberg - Plittersdorf

La proprietà



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Codice oggetto: 26378009 - 53173 Bad Godesberg - Plittersdorf

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

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

Codice oggetto: 26378009 - 53173 Bad Godesberg - Plittersdorf

Una prima impressione

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Bad Godesberg, im renommierten Ortsteil Plittersdorf und eingebettet in einen ruhigen Privatweg, präsentiert sich dieses stilvolle Einfamilienhaus als harmonische Verbindung aus zeitloser Architektur und exklusiver Wohnqualität.

Die im Jahr 1967 errichtete Doppelhaushälfte steht auf einem ca. 341 m² großen Grundstück und bietet rund 152 m² Wohnfläche, die sich durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie lichtdurchflutete Wohnbereiche auszeichnet. Aktuell stehen insgesamt vier Zimmer zur Verfügung, darunter drei komfortable Schlafzimmer. Bei Bedarf lässt sich mit geringem Aufwand ein viertes Schlafzimmer realisieren – ideal für wachsende Familien oder flexible Nutzungskonzepte.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Formgebung und großen Fensterfronten viel Tageslichteinfall sowie einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten offeriert. Von hier aus gelangen Sie, ebenso wie von der separaten Küche, direkt auf die angrenzende, sonnige Terrasse.

Zwei Tageslichtbadezimmer sorgen für den nötigen Komfort. Die hochwertige Innenausstattung mit edlem Marmor und stilvollem Parkett unterstreicht den anspruchsvollen Charakter der Immobilie und verleiht allen Räumlichkeiten eine besondere Eleganz.

Das Haus ist teilunterkellert und bietet somit ausreichend Stauraum für Ihre Habseligkeiten. Eine Garage sowie zwei weitere Stellplätze in der Einfahrt runden das attraktive Angebot ab.

Lassen Sie sich vor Ort selbst von den besonderen Vorzügen dieser Immobilie überzeugen und verwirklichen Sie hier Ihren persönlichen Wohntraum – wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

Codice oggetto: 26378009 - 53173 Bad Godesberg - Plittersdorf

Dettagli dei servizi

Im Überblick:

- Begehrte Wohnlage von Bad Godesberg-Plittersdorf
- Ruhiger Privatweg mit hoher Wohnqualität
- Vier lichtdurchflutete Zimmer (Option auf ein fünftes Zimmer)
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Raumwirkung
- Separate, stilvolle Küche
- Sonnige Terrasse mit angrenzendem Garten
- Zwei gut ausgestattete Tageslichtbadezimmer
- Hochwertige Bodenbeläge (Marmor und Parkett)
- Hinreichend Stauraum durch Teilunterkellerung
- Garage & zwei weitere Stellplätze in der Einfahrt

Codice oggetto: 26378009 - 53173 Bad Godesberg - Plittersdorf

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in begehrter Wohnlage von Bad Godesberg-Plittersdorf, ruhig und geschützt an einem Privatweg gelegen. Das gepflegte, von stilvoller Wohnbebauung und altem Baumbestand geprägte Umfeld vermittelt ein hohes Maß an Privatsphäre, Sicherheit und exklusiver Wohnqualität.

Die unmittelbare Nähe zum Rhein unterstreicht den besonderen Reiz dieser Lage und bietet ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und erholsame Stunden im Grünen. Gleichzeitig überzeugt eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ausgewählte Gastronomie, Cafés sowie Ärzte und Apotheken sind in kurzer Distanz erreichbar.

Das Zentrum von Bad Godesberg mit seiner Fußgängerzone, vielfältigen Einzelhandelsangeboten und kulturellen Einrichtungen ist nur wenige Minuten entfernt. Zudem befinden sich Kindergärten, Schulen – darunter auch internationale Einrichtungen – in komfortabler Reichweite und machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit der Bonner Innenstadt, des Bundesviertels sowie der umliegenden Städte und Regionen.

Codice oggetto: 26378009 - 53173 Bad Godesberg - Plittersdorf

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: 26378009 - 53173 Bad Godesberg - Plittersdorf

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