

Bad Godesberg - Mehlem

# Familienfreundliches Reihenhaus mit modernem Wohnkonzept!

*Codice oggetto: 26378022*



**PREZZO D'ACQUISTO: 648.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 181 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 353 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26378022 - 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: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>26378022</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>648.000 EUR</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 181 m<sup>2</sup></b>	<b>Casa</b>	<b>Villa a schiera centrale</b>
<b>Tipologia tetto</b>	<b>a due falde</b>	<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Vani</b>	<b>5.5</b>	<b>Modernizzazione / Riqualficazione</b>	<b>2018</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>4</b>	<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Ammodernato</b>
<b>Bagni</b>	<b>2</b>	<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1974</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>1 x Garage</b>		

Codice oggetto: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo energetico	<b>135.15 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>12.09.2028</b>	Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1974</b>

Codice oggetto: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## La proprietà



Codice oggetto: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## La proprietà



Codice oggetto: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## La proprietà



Codice oggetto: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## La proprietà



Codice oggetto: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## La proprietà



Codice oggetto: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## La proprietà



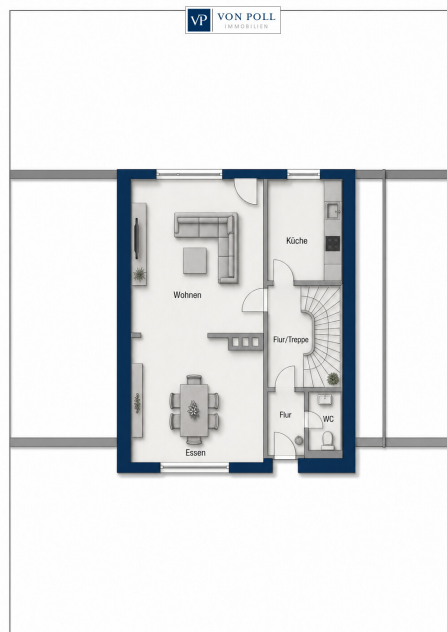
Codice oggetto: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## La proprietà



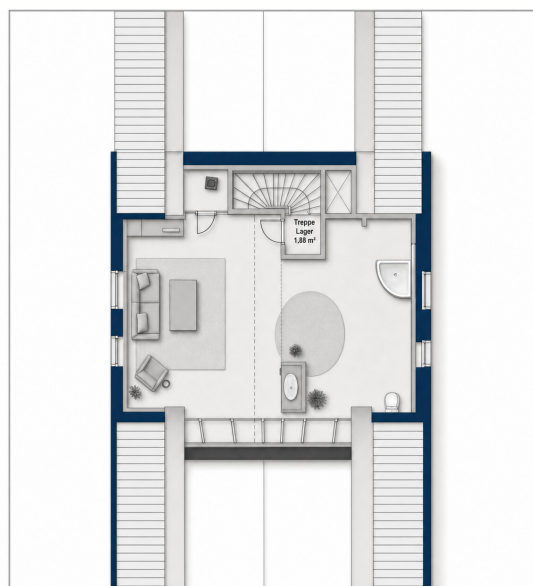
Codice oggetto: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## La proprietà



Codice oggetto: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## La proprietà

VP VON POLL  
IMMOBILIENVP VON POLL  
IMMOBILIEN

Codice oggetto: 26378022 - 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



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: 26378022 - 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

**Codice oggetto: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem**

## **Una prima impressione**

**Während andere noch planen, können Sie bereits wohnen. Dieses attraktive Familienhaus ist sofort bereit für Ihr neues Kapitel!**

**Auf rund 181 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 5,5 Zimmer und drei Ebenen, bietet dieses modernisierte Reihemittelhaus aus dem Jahr 1974 viel Raum für die ganze Familie und ein Wohngefühl, das vom ersten Moment an überzeugt. Freuen Sie sich auf ein Zuhause mit viel Platz für gemeinsame Momente, individuelle Freiräume und einen Garten, der schnell zum Mittelpunkt des Familienlebens wird.**

**Der helle Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche Atmosphäre und schaffen einen fließenden Übergang zur sonnigen Südwest-Terrasse und in den Garten. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien, gesellige Grillabende oder einfach die Ruhe Ihrer eigenen grünen Oase. Die durchdachte Raumaufteilung bietet ideale Voraussetzungen für modernes Familienleben. Ob Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum im Untergeschoss – hier lässt sich jeder Wohnraum flexibel verwirklichen.**

**Ein besonderes Highlight ist das ausgebautе Dachgeschoss mit großzügigen Gauben und Bad en-Suite. Dieser private Rückzugsbereich eignet sich hervorragend als Elternsuite, Jugendbereich oder komfortables Gästezimmer und verleiht dem Haus eine besondere Wohnqualität.**

**Umfangreiche Modernisierungen in den vergangenen Jahren sorgen für einen zeitgemäßen Standard und ermöglichen einen unkomplizierten Einzug ohne größeren Renovierungsaufwand. Abgerundet wird das attraktive Gesamtangebot durch eine Garage mit installierter Wallbox, die modernen Mobilitätsansprüchen bereits heute gerecht wird.**

**Viel Platz, hoher Wohnkomfort und ein Garten zum Genießen – entdecken Sie dieses besondere Zuhause bei einer persönlichen Besichtigung!**

**Codice oggetto: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem**

## **Dettagli dei servizi**

### **Highlights auf einen Blick:**

- Familienfreundliche und ruhige Wohnlage
- Großzügiges Wohnkonzept auf drei Ebenen
- Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Kamin
- Vier Schlafzimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Zwei Tageslichtbäder sowie Gäste-WC
- Sonnige Südwest-Terrasse und gepflegter Garten
- Beheizbarer Hobbyraum im Untergeschoss
- Starkstromanschlüsse im Garten und Hobbyraum
- Voll unterkellert mit großzügigen Nutzflächen
- Bereits umfangreich modernisiert
- Sofort bezugsbereit
- Garage mit Wallbox und zusätzlichem Stellplatz

**Codice oggetto: 26378022 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem**

## **Tutto sulla posizione**

**Zwischen Rhein und Siebengebirge – Wohnen in Bad Godesberg-Mehlem!**

**Mehlem zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Bonner Süden. Der Stadtteil verbindet eine gewachsene Nachbarschaft mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einem hohen Freizeitwert.**

**Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Entfernung. Gleichzeitig prägen die Nähe zum Rhein, weitläufige Grünflächen und die Aussicht auf das Siebengebirge die besondere Lebensqualität des Standorts.**

**Ob Spaziergänge am Rheinufer, sportliche Aktivitäten in der Natur oder kurze Wege in die Bonner Innenstadt – hier verbinden sich Erholung, Alltag und Mobilität auf ideale Weise.**

**Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die schnelle Erreichbarkeit von Bad Godesberg, Bonn und den umliegenden Autobahnen machen die Lage zusätzlich attraktiv.**

**Eine Wohnlage, die Ruhe, Naturverbundenheit und urbanen Komfort harmonisch vereint.**

**Codice oggetto: 26378022 - 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: 26378022 - 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)**