

Bad Godesberg - Pennenfeld

# Familienzeit im sonnigen Einfamilienhaus mit großem Balkon und Garten

*Número da propriedade: 26378005*



PREÇO DE COMPRA: 390.000 EUR • ÁREA: ca. 98 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 361 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26378005 - 53177 Bad Godesberg - Pennenfeld**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26378005 - 53177 Bad Godesberg - Pennenfeld

## Numa vista geral

Número da propriedade	26378005	Preço de compra	390.000 EUR
Área	ca. 98 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Modernização / Reciclagem	2020
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 40 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1957	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 26378005 - 53177 Bad Godesberg - Pennenfeld

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	278.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	09.04.2036	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1957

Número da propriedade: 26378005 - 53177 Bad Godesberg - Pennenfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 26378005 - 53177 Bad Godesberg - Pennenfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 26378005 - 53177 Bad Godesberg - Pennenfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 26378005 - 53177 Bad Godesberg - Pennenfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 26378005 - 53177 Bad Godesberg - Pennenfeld

## O imóvel



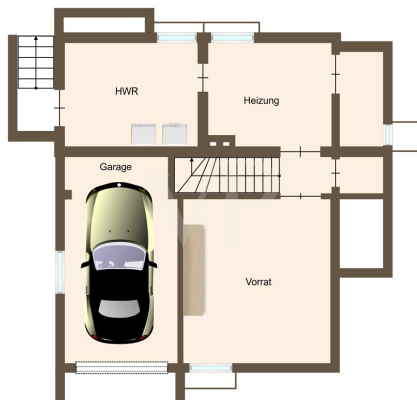
Número da propriedade: 26378005 - 53177 Bad Godesberg - Pennenfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 26378005 - 53177 Bad Godesberg - Pennenfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 26378005 - 53177 Bad Godesberg - Pennenfeld

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN



Amina Wicharz und Elmar Wicharz  
Geschäftstelleninhaber 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)

# 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

Número da propriedade: 26378005 - 53177 Bad Godesberg - Pennenfeld

## O imóvel



VON POLL  
FINANCE

### 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



**Número da propriedade: 26378005 - 53177 Bad Godesberg - Pennenfeld**

## Uma primeira impressão

Dieses gemütliche Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1957 bietet eine Wohnfläche von ca. 94 m<sup>2</sup> und wurde auf einem 361 m<sup>2</sup> großen Grundstück in massiver Bauweise errichtet. Mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer, eignet sich die Immobilie besonders für Familien oder Paare, die Wert auf ein behagliches Zuhause legen. Die Ausstattungsqualität ist als einfach einzustufen und bietet Ihnen die Möglichkeit, eigene Einrichtungsideen einzubringen und das Haus nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer mit angrenzendem Esszimmer. Von hier aus haben Sie Zugang auf die Terrasse und in den angrenzenden Garten. Die Küche ist ebenfalls auf dieser Ebene, genauso wie ein Gäste-WC und ein praktischer Dielenbereich, der für einen geordneten Empfang sorgt. Große Fenster sorgen für eine angenehme Lichtatmosphäre im Innenraum.

Das Obergeschoss beherbergt drei Wohn- bzw. Schlafräume. Hier findet jeder Familienangehörige den passenden Rückzugsort. Ein besonderes Highlight dieser Etage ist der großzügige Sonnenbalkon, der zum Verweilen einlädt und viel Platz für sommerliche Stunden im Freien bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer sowie ein separates WC – besonders praktisch für den Alltag. Eine Abstellkammer steht Ihnen auf dieser Ebene ebenfalls zur Verfügung und sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Der Dachboden ist begehbar und bietet weitere Abstellmöglichkeiten. Aktuell ist dieser Bereich nicht ausgebaut, was ihn ideal für die Lagerung saisonaler Gegenstände macht. Zum Haus gehört ein Garten, der vielseitig genutzt werden kann – sei es für Freizeitaktivitäten im Grünen, das Anlegen eines Beetes oder weitere persönliche Gestaltungsideen. Eine Garage ist ebenfalls Teil des Angebots und bietet einen komfortablen Stellplatz für Ihr Fahrzeug oder zusätzlichen Stauraum.

Die Heizungsversorgung erfolgt zentral über eine moderne Gasheizung, die im Jahr 2020 erneuert wurde. Damit ist ein zuverlässiger Wärmekomfort gewährleistet.

Diese Immobilie stellt eine interessante Option für alle dar, die auf der Suche nach einem klassischen Einfamilienhaus mit nutzungsfreundlichem Grundriss und Potenzial zur Verwirklichung eigener Wohnideen sind. Die Kombination aus vorhandener Infrastruktur, kompakten Außenbereichen und durchdachter Raumaufteilung schafft die Basis für ein angenehmes Wohnerlebnis.

**Bitte beachten:**

Die Immobilie steht leer, die gezeigte Möblierung ist KI-basiert.

**Número da propriedade: 26378005 - 53177 Bad Godesberg - Pennenfeld**

## **Detalhes do equipamento**

**Erdgeschoss:**

**Wohnzimmer**

**Essbereich mit Zugang zur Terrasse**

**Küche**

**Gäste-WC**

**Dielenbereich**

**Obergeschoss:**

**3 Wohn-/Schlafräume**

**Großer Sonnenbalkon**

**Badezimmer**

**Separates WC**

**Abstellkammer**

**Dachboden begehbar, nicht ausgebaut**

**Garten**

**Garage**

**Número da propriedade: 26378005 - 53177 Bad Godesberg - Pennenfeld**

## **Tudo sobre a localização**

Der Bonner Stadtteil Bad Godesberg Bonn besticht durch sein gehobenes Wohnumfeld, das besonders bei Diplomaten, Fachkräften und Familien sehr gefragt ist. Die Stadt überzeugt mit einer exzellenten Infrastruktur, die eine direkte Anbindung an das lebendige Stadtzentrum garantiert. Hochwertige Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie ein vielfältiges Dienstleistungsangebot schaffen eine ideale Grundlage für ein komfortables und sicheres Leben. Die stabile Wertentwicklung der Immobilien unterstreichen die Attraktivität dieses prestigeträchtigen Standorts, der insbesondere Familien eine zukunftsorientierte und lebenswerte Umgebung bietet.

Im Stadtteil Pennenfeld, eingebettet in die grüne und ruhige Umgebung von Bad Godesberg, finden Familien ein modernes Wohnviertel mit rund 3.500 Einwohnern vor. Seit den 1950er Jahren zeichnet sich Pennenfeld durch seine starke Bildungsinfrastruktur und eine lebendige Gemeinschaft aus. Die ruhige Atmosphäre, kombiniert mit einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen, macht diesen Stadtteil zu einem idealen Rückzugsort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Gemeinschaft und eine hohe Lebensqualität legen.

Die unmittelbare Nähe zu einer Vielzahl von Bildungseinrichtungen ist für Familien besonders wertvoll: Kindertagesstätten sind in nur zwei Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie renommierte Schulen. Auch Grundschulen und Gymnasien befinden sich in fußläufiger Entfernung, sodass Kinder jeden Alters eine exzellente schulische Betreuung genießen können. Die Gesundheitsversorgung ist durch nahegelegene Ärzte und Apotheken optimal gewährleistet und in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Für erholsame Momente und aktive Freizeitgestaltung laden Parks und Spielplätze, darunter die Parkanlage der ehemaligen Kommende Muffendorf und das Panoramabad Rüngsdorf, zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Kulinarisch bereichern vielfältige Cafés und Restaurants das Leben vor Ort. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien, etwa an der Haltestelle Galileistraße (2 Minuten Fußweg), sowie die nahegelegene Straßenbahnstation Stadthalle (10 Minuten Fußweg) und den Bahnhof Bonn-Bad Godesberg (13 Minuten Fußweg) hervorragend gewährleistet, was den Alltag zusätzlich erleichtert.

Für Familien, die ein sicheres, lebendiges und zugleich naturnahes Umfeld suchen, bietet Pennenfeld eine unvergleichliche Kombination aus erstklassiger Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer starken Gemeinschaft. Hier finden Eltern und Kinder beste Voraussetzungen für eine glückliche und sorgenfreie Zukunft.

**Número da propriedade: 26378005 - 53177 Bad Godesberg - Pennenfeld**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26378005 - 53177 Bad Godesberg - Pennenfeld**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**