

Bad Godesberg - Mehlem

# Bungalow auf energetischem Spitzenniveau – Wohnqualität inklusive!

*Número da propriedade: 26378024*



PREÇO DE COMPRA: 888.000 EUR • ÁREA: ca. 148 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 416 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26378024 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem**

- **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: 26378024 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## Numa vista geral

Número da propriedade	26378024
Área	ca. 148 m <sup>2</sup>
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1965
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	888.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2020
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26378024 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Eletricidade	Procura final de energia	32.86 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	07.10.2035	Classificação energética	A
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1965

Número da propriedade: 26378024 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## O imóvel



Número da propriedade: 26378024 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## O imóvel



Número da propriedade: 26378024 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## O imóvel



Número da propriedade: 26378024 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## O imóvel



Número da propriedade: 26378024 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## O imóvel



Número da propriedade: 26378024 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## O imóvel



Número da propriedade: 26378024 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## O imóvel



Número da propriedade: 26378024 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## O imóvel



Número da propriedade: 26378024 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## O imóvel



Número da propriedade: 26378024 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## O imóvel



**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: 26378024 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## 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: 26378024 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem**

## **Uma primeira impressão**

**Zukunftsorientiert modernisiert und energetisch auf Spitzenniveau!**

**In ruhiger und begehrter Wohnlage von Bad Godesberg-Mehlem, nur wenige Gehminuten vom Rheinufer entfernt, präsentiert sich dieser hochwertig modernisierte Bungalow als seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer.**

**Das ursprünglich im Jahr 1965 errichtete Wohnhaus überzeugt heute insbesondere durch seinen hervorragenden energetischen Zustand. Umfangreiche Investitionen in die Gebäudesubstanz und die Haustechnik schufen ein zukunftsorientiertes Wohnkonzept mit hoher Energieeffizienz und langfristig attraktiven Betriebskosten.**

**Auf rund 148 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, zwei Tageslichtbadezimmer sowie ein Gäste-WC. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch seine helle und einladende Atmosphäre. Eine hochwertige Einbauküche sowie eine geschmackvolle Teilmöblierung sind bereits im Kaufumfang enthalten. Ansprechende Bodenbeläge und ein weiteres, gemütliches Kaminzimmer unterstreichen den gehobenen Wohnkomfort.**

**Das großzügige Untergeschoss des Hauses bietet umfangreiche Nutz- und Stauflächen. Dank des separaten Außenzugangs eignet sich dieser Bereich ideal für die Einrichtung einer Einliegerwohnung, eines Homeoffices oder eines Mehrgenerationenkonzepts.**

**Der liebevoll angelegte und vollständig eingefriedete Garten mit sonniger Terrasse bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und lädt zum Entspannen im Freien ein. Eine Garage rundet dieses attraktive Angebot ab.**

**Überzeugen Sie sich im Rahmen einer persönlichen Besichtigung selbst von den besonderen Qualitäten dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

**Número da propriedade: 26378024 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem**

## **Detalhes do equipamento**

### **Im Überblick:**

- **Umfangreich und hochwertig modernisiert mit zukunftsorientiertem Energiekonzept**
- **Begehrte Wohnlage von Bad Godesberg-Mehlem, nur wenige Gehminuten vom Rheinufer entfernt**
- **Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kamin als Herzstück des Hauses**
- **Hochwertige Einbauküche inklusive geschmackvoller Teilmöblierung**
- **Hochwertige Bodenbeläge**
- **5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer**
- **Barrierefreies Tageslichtbad im Erdgeschoss mit Fußbodenheizung sowie weiteres Tageslichtbad im Untergeschoss**
- **Zusätzliches Kaminzimmer im Untergeschoss**
- **Großzügiges Untergeschoss mit separatem Außenzugang:  
vielseitig nutzbar als Einliegerwohnung, Homeoffice oder für Mehrgenerationenwohnen**
- **Umfangreiche Nutz- und Stauflächen**
- **Sonnige Terrasse**
- **Liebevoll angelegter, vollständig eingefriedeter Garten mit hoher Privatsphäre**
- **Garage mit elektrischem Tor**

**Número da propriedade: 26378024 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem**

## **Tudo sobre a localização**

**Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Bad Godesberg-Mehlem, einem Stadtteil, der für seine hohe Lebensqualität, sein gewachsenes Wohnumfeld und die unmittelbare Nähe zum Rhein geschätzt wird.**

**Das nur wenige Gehminuten entfernte Rheinufer lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden mit Blick auf das Siebengebirge ein. Die attraktive Lage zwischen Rhein und den Naherholungsgebieten des Bonner Südens macht Mehlem zu einer der gefragtesten Wohnadressen der Region.**

**Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Cafés und Restaurants sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in komfortabler Reichweite.**

**Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Der Bahnhof Bonn-Mehlem, mehrere Buslinien sowie die schnelle Erreichbarkeit der B9 ermöglichen kurze Wege in die Bonner Innenstadt, nach Köln und Koblenz sowie zu den zahlreichen internationalen Institutionen der Bundesstadt.**

**Número da propriedade: 26378024 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem**

## **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: 26378024 - 53179 Bad Godesberg - Mehlem

## 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)**