

Bonn / Alt-Godesberg

# Märchenhaftes Einfamilienhaus in begehrter Wohnlage

Número de propiedad: 24378025



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

PRECIO DE COMPRA: 496.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 110 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 526 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

## De un vistazo

Número de propiedad	24378025
Superficie habitable	ca. 110 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1952

Precio de compra	496.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2004
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural pesado	Demanda de energía final	456.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	01.07.2034	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas		



Número de propiedad: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

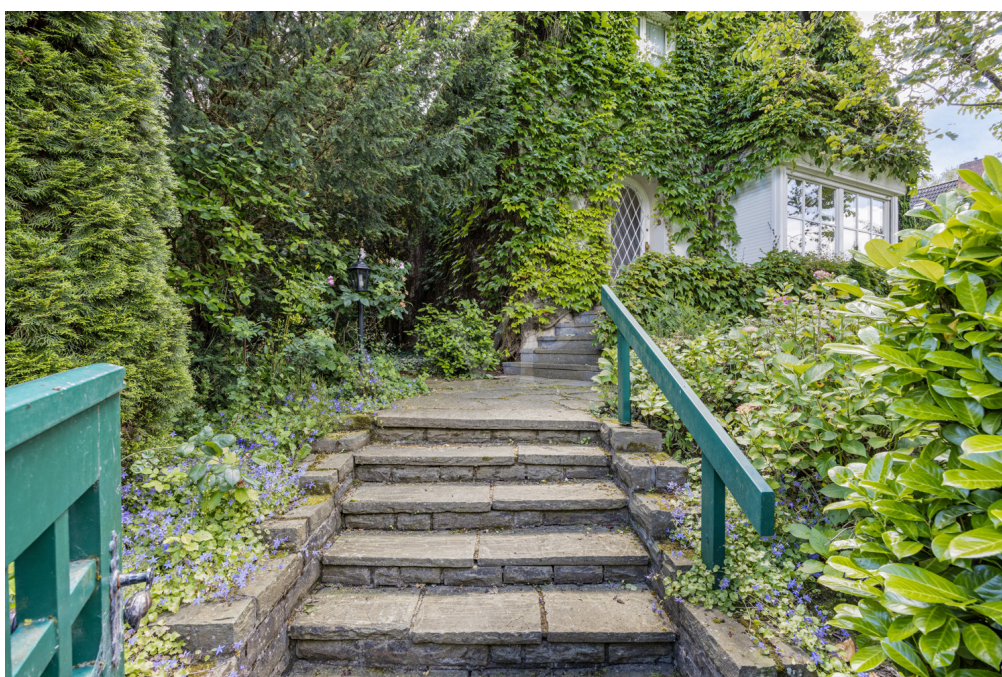
## La propiedad





Número de propiedad: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

## La propiedad





Número de propiedad: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

## La propiedad



Número de propiedad: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

## La propiedad





Número de propiedad: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

## La propiedad



Número de propiedad: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

## La propiedad





Número de propiedad: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

## La propiedad



Número de propiedad: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

## La propiedad





Número de propiedad: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

## La propiedad



Número de propiedad: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

## La propiedad





Número de propiedad: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

## La propiedad





Número de propiedad: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

## La propiedad





Número de propiedad: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

## La propiedad



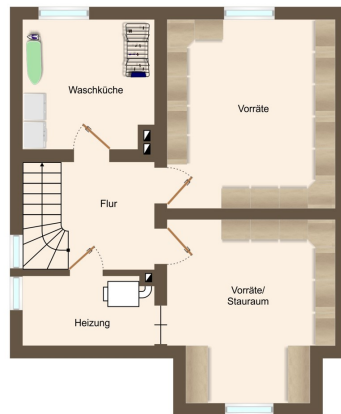
Número de propiedad: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

## La propiedad



Número de propiedad: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

## La propiedad



**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 de propiedad: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

Número de propiedad: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

## Una primera impresión

Entdecken Sie Ihr neues Traumhaus in Alt-Godesberg! Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahre 1952 begeistert mit ansprechender Architektur und märchenhaftem Charme auf einer Wohnfläche von rund 110 m<sup>2</sup> mit einem Grundstück von ca. 526 m<sup>2</sup>. Raffiniert gearbeitete Grundrisse ermöglichen eine optimale Nutzung der insgesamt vier Zimmer und bieten gleichzeitig viel Raum für eine individuelle Gestaltung. Im Erdgeschoss des Hauses empfängt Sie ein ansprechend großzügiger Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Formgebung und großen Fensterfronten viel Tageslichteinfall sowie eine herrliche Aussicht in den liebevoll angelegten Garten offeriert. Die angrenzende Terrasse ist durch ihre praktische Überdachung bei jeglichen Witterungsverhältnissen nutzbar und eignet sich somit bestens für gemütliche Zusammenkünfte mit Ihren Liebsten. Darüber hinaus öffnet sich die separate Küche nebenan zu einer weiteren Terrasse, auf der Sie die ersten Sonnenstrahlen eines jeden Tages beim morgendlichen Frühstück genießen dürfen. Das repräsentative Elternschlafzimmer mit sonnigem Südwest-Balkon sowie zwei weitere Schlafzimmer, wovon eines ebenso mit einem charmanten Balkon ausgestattet ist, präsentieren sich Ihnen im Dachgeschoss der Immobilie. Ein Tageslicht-Badezimmer mit Flachdusche und ein separates Gäste-WC sorgen zudem für den nötigen Komfort. Der gepflegte Garten umrundet das Haus auf eine natürliche Art und schafft eine harmonische Verbindung zwischen Außenbereich und Wohnraum. Hier können Sie ungestört die Schönheit der Jahreszeiten genießen, sei es beim morgendlichen Kaffee oder bei einem gemütlichen Grillabend mit Familie und Freunden. Abgerundet wird das Angebot mit reichlich Stauraum, der Ihnen durch die volle Unterkellerung der Immobilie zu genügen bereitsteht. Insgesamt präsentiert sich dieses modernisierungsbedürftige Objekt als einzigartige Gelegenheit für Menschen, die eine Immobilie mit Potenzial suchen, um sie nach ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Lassen Sie sich bei einem persönlichen Besuch vor Ort selbst von der einzigartigen Atmosphäre dieses Hauses verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Número de propiedad: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

## Detalles de los servicios

- TOP Wohnlage von Alt-Godesberg
- funktionale Grundrissgestaltung
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- drei Schlafzimmer
- Tageslicht-Badezimmer mit Dusche
- Gäste-WC
- PVC und Teppichböden
- teils elektrische Rollläden
- teils zweifach verglaste Fenster von 2004
- voll unterkellert
- zwei Balkone
- zwei Terrassen
- Garten rund ums Haus
- modernisierungsbedürftig



Número de propiedad: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

## Todo sobre la ubicación

TOP idyllische Lage mit viel "grün", in unmittelbarer Nähe zum Redoutenpark und zum Kurpark Bad Godesberg. Die Immobilie befindet sich in Alt-Godesberg, einem Ortsteil im Zentrum des Bonner Stadtbezirks Bad Godesberg. Diese Wohnlage zeichnet sich besonders durch seine optimale Erreichbarkeit und Anbindung an die Infrastruktur aus. Fußläufig gelegen, zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und in die Fußgängerzone. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Innenstadt von Bonn erreichen Sie nach ca. 15 Autominuten. Die exzellente medizinische Versorgung ist dadurch gewährleistet, dass die meisten Arztpraxen aller Fachrichtungen und Einrichtungen sowie Apotheken im Zentrum konzentriert sind. Alle Formen der Kinderbetreuung, sowie alle Schulen sind im Bonner Stadtgebiet mehrfach vorhanden und schnell erreichbar.

Número de propiedad: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 456.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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 de propiedad: 24378025 - 53177 Bonn / Alt-Godesberg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Elmar Wicharz

---

Römerplatz 8 Bad Godesberg  
E-Mail: [bad.godesberg@von-poll.com](mailto:bad.godesberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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