

Bonn – Plittersdorf

# Exklusives Wohnen in begehrter Bestlage - Ein Zuhause mit Charakter!

Número de propiedad: 25378011



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

PRECIO DE COMPRA: 1.120.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 233 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 347 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

- 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: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## De un vistazo

Número de propiedad	25378011	Precio de compra	1.120.000 EUR
Superficie habitable	ca. 233 m <sup>2</sup>	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	9	Estado de la propiedad	Estructura
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1912	Características	WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	116.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	03.04.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1912



Número de propiedad: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## La propiedad





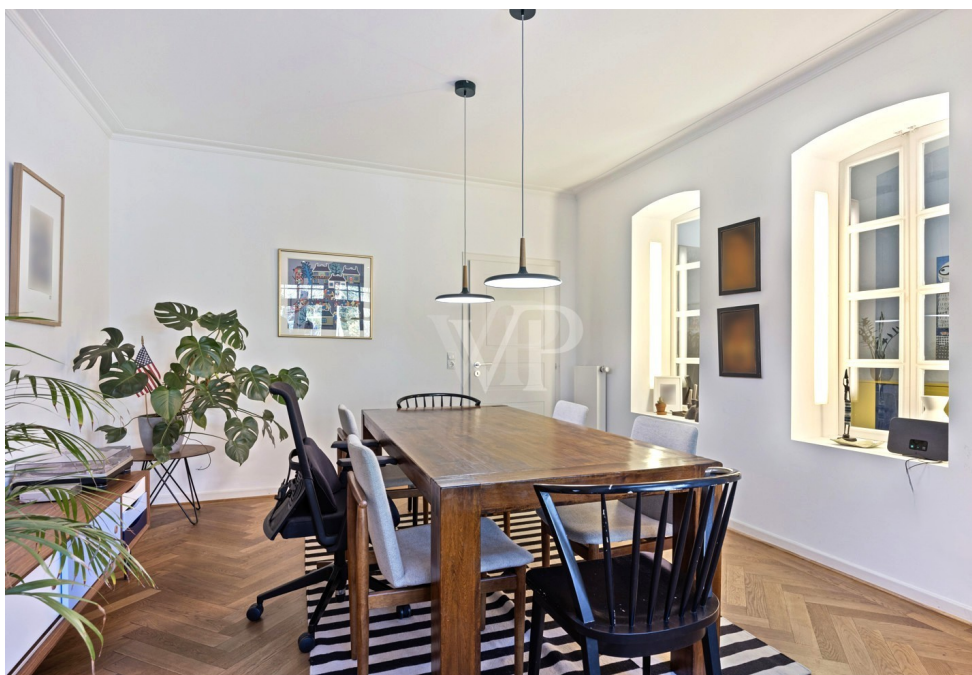
Número de propiedad: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## La propiedad



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

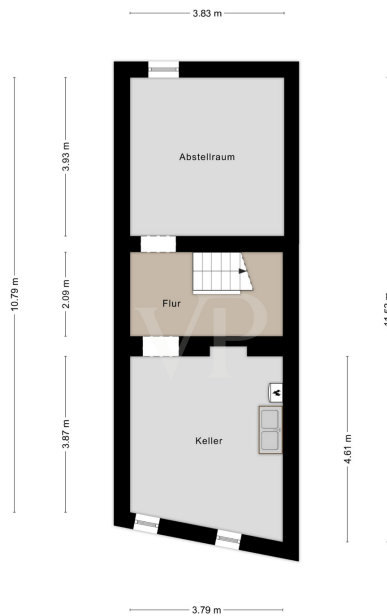
Número de propiedad: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## La propiedad



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

## Top-Makler Bonn



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Bad Godesberg**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Número de propiedad: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

VP 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 de propiedad: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## Una primera impresión

Willkommen in einem außergewöhnlichen Zuhause, das mit Stil, Substanz und einer der gefragtesten Lagen überzeugt! Diese Immobilie vereint zeitlose Architektur mit höchstem Wohnkomfort und schafft ein Ambiente, das sowohl Ruhe als auch Repräsentation bietet. Großzügige Raumaufteilungen, luftige und helle Wohnbereiche und hochwertige Materialien prägen dieses besondere Wohngefühl des Hauses. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 233 m<sup>2</sup> auf einem 347 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit insgesamt 9 Zimmern, sowie zusätzlich 3 Badezimmern und einem Gäste-WC, bietet dieses Haus viel Platz für eine große Familie oder Menschen, die Wert auf geräumiges Wohnen legen. Das Haus wurde umfassend und hochwertig modernisiert/saniert, wodurch es sich in einem hervorragenden Zustand präsentiert. Die moderne Zentralheizung sorgt für ein angenehmes Wohnklima in allen Räumen. Ein besonderes Highlight ist der Kaminofen im Wohnbereich, der an kühleren Tagen für zusätzliche Gemütlichkeit sorgt. Die hochwertigen Bodenbeläge aus Parkett, Holzdielen und Fliesen unterstreichen die hohe Ausstattungsqualität der Immobilie. Ein weiteres Plus der Immobilie ist der Außenbereich: eine schöne Terrasse und ein sonniger Garten laden zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Auch ein Balkon ist vorhanden, der eine idyllische Aussicht auf die Umgebung bietet. Die Lage des Hauses -wenige Gehminuten zur eindrucksvollen Rheinpromenade- eignet sich hervorragend für Familien und Berufstätige, die sowohl eine ruhige Wohngegend als auch die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten schätzen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und gut erreichbar. Diese Immobilie ist kurzfristig bezugsfertig und bietet eine einmalige Gelegenheit für all jene, die Wert auf eine gehobene Ausstattung und großzügige Räumlichkeiten legen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von dieser attraktiven Immobilie zu machen.



Número de propiedad: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## Detalles de los servicios

- hochwertige Einbauküche
- Kaminofen im Wohnbereich
- hochwertige Bodenbeläge ( Parkett, Holzdielen, Fliesen)
- 3 Badezimmer, 1 Gäste WC
- großzügige Raumgestaltung
- Terrasse, sonniger Garten
- Balkon
- umfassend und hochwertig modernisiert/saniert

Número de propiedad: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## Todo sobre la ubicación

Ihr neues Domizil in Alt-Plittersdorf! Ausgezeichnete Lage im Herzen von Alt-Plittersdorf. Hier finden Sie dörfliche Atmosphäre zwischen Rhein und Rheinauenpark. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten finden sich in unmittelbarer Nähe, wie auch in der Bad Godesberger Innenstadt. Die Verkehrsanbindung von Bad Godesberg - Plittersdorf ist erstklassig. Die Autobahn A59 bietet eine schnelle Anbindung an den Flughafen Köln/Bonn und eine gute Anbindung an die BAB 59 Richtung Köln. Über die B9 als wichtigste Verbindungsstraße in Bonn erreicht man schnell die Bonner Innenstadt.

Número de propiedad: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 116.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## 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)