

Bad Godesberg-Rüngsdorf

Elegante Rarität in erstklassiger Lage!

CODE DU BIEN: 25378027



PRIX D'ACHAT: 1.720.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 334 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.050 m²

CODE DU BIEN: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25378027
Surface habitable	ca. 334 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Chambres à coucher	8
Salles de bains	2
Année de construction	1970
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	1.720.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2015
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Combustible liquide
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

La propriété

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

Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Bonn



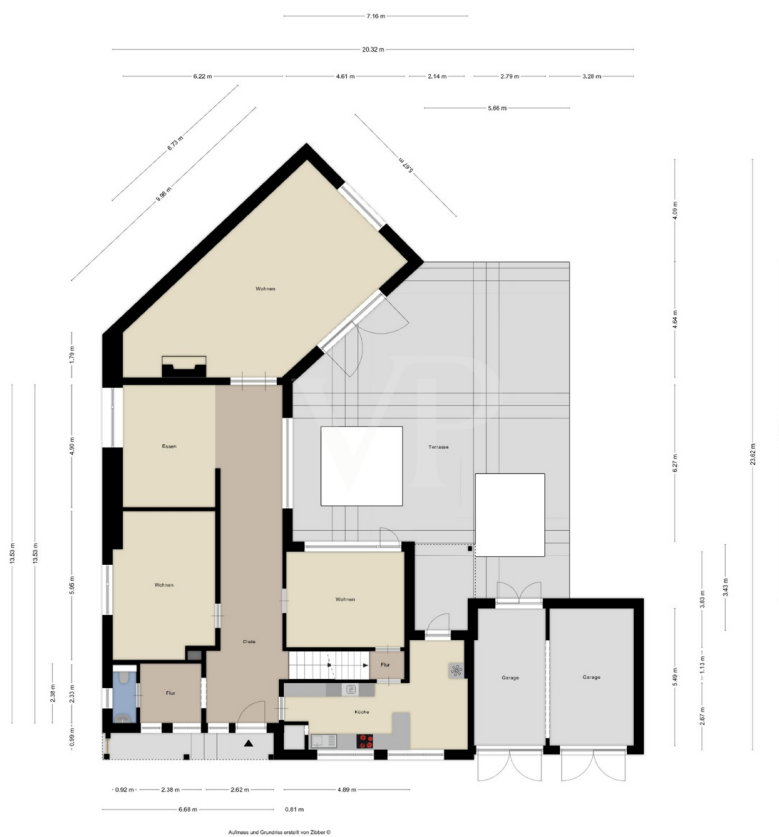
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Bad Godesberg

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

CODE DU BIEN: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

Plans d'étage





Aufmass und Grundriss erstellt von Zieber ©



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

Une première impression

Ein Refugium mit Charakter, Substanz und Perspektive – im Herzen eines der charmantesten Viertel Bad Godesbergs.

Diese stilvolle Immobilie überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 226?m² und befindet sich auf einem ca. 1050?m² großen, gepflegten Grundstück in einer der gefragtesten Lagen Bad Godesbergs – dem renommierten Rüngsdorfer Rheinviertel.

1970/72 in massiver Bauweise errichtet, bietet sie mit ihrer durchdachten Architektur die ideale Grundlage für ein Leben auf exklusivem Wohnniveau.

Die Immobilie verfügt über insgesamt neun großzügig geschnittene Zimmer – darunter 6 helle Schlafzimmer, zwei modern ausgestattete Bäder sowie einen nach oben offen gestalteten Wohnbereich mit gemütlicher Kaminecke.

Großzügige Fenster bringen Licht und Leichtigkeit in die Räume und unterstreichen die freundliche Atmosphäre. Die große Einbauküche im charmanten Landhausstil fügt sich nahtlos ins Raumkonzept ein und überzeugt sowohl optisch als auch funktional. Zahlreiche maßgefertigte Einbauten bieten durchdachte Stauraumlösungen, ohne den Wohnraum zu dominieren.

Ein besonderes Plus ist die separate Einliegerwohnung mit weiteren 2 Zimmern und eigenem Zugang. Sie eignet sich ideal als Rückzugsbereich für Gäste oder zur individuellen Nutzung.

Der gepflegte Außenbereich bietet eine grüne Oase der Ruhe: Ein gewachsener Baumbestand sowie ein Gartenbrunnen prägen das naturnahe und ruhige Ambiente in unmittelbarer Rheinnähe. Mehrere sonnige Terrassen und Balkone schaffen zusätzliche Rückzugsorte im Freien.

Eine großzügige Doppelgarage sowie ein Außenstellplatz ergänzen die praktischen Vorzüge des Hauses. Das Untergeschoss bietet weitere räumliche Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Hobbyraum, Fitnessbereich oder privater Wellnessbereich. Für maximale Sicherheit sorgt eine integrierte Alarmanlage.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als eine seltene Gelegenheit. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieses besonderen Hauses zu überzeugen!

Ein Energieausweis ist in Bearbeitung und wird zur Besichtigung vorgelegt.

CODE DU BIEN: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

Détails des commodités

- + Immobilie mit Flair
- + Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- + 2 Badezimmer
- + Gäste WC
- + großzügiges Wohnzimmer mit Kaminecke
- + großer Garten
- + Zisterne
- + Ölzentralheizung
- + Fenster 1 Fach und 2 Fachverglasung
- + EG Rollläden
- + Alarmanlage
- + Bäder 2015
- + Parkettböden/ Teppichböden
- + hochwertiger Sisalteppich im Entrée
- + Doppelgarage plus Stellplätze

CODE DU BIEN: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

Tout sur l'emplacement

Dieses außergewöhnliche Anwesen befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Bonns – im eleganten Stadtteil Rüngsdorf, direkt am Rhein.

Die Nähe zur Rheinpromenade bietet eine einzigartige Lebensqualität.

Rüngsdorf zeichnet sich durch seine historische Architektur, prachtvolle Villen und eine ruhige, grüne Umgebung aus. Die exklusive Wohngegend ist bekannt für ihre hohe Lebensqualität und die Nähe zu renommierten Einrichtungen.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar. Die Bonner Innenstadt sowie der Stadtbezirk Bad Godesberg sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar.

CODE DU BIEN: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25378027 - 53179 Bad Godesberg-Rüngsdorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Elmar Wicharz

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg

Tel.: +49 228 - 38 76 105 0

E-Mail: bad.godesberg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com