Bad Godesberg / Plittersdorf

Wohnen mit Charme – Ihr Familienhaus in begehrter Lage!

??????? ????????: 25378009

???? ??????: 428.000 EUR • ?????????: ca. 136 m^2 • ???????: 5 • ?????? ???: 189 m^2

??????? ????????: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

?? ??? ?????

??????? ????????	25378009
?????????	ca. 136 m²
???????	5
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1913

???? ??????	428.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ?????????	??????
??????	WC ??????????, ?????, ????????

??????? ????????: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	24.03.2035
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	354.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1913

??????? ????????: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

?? ???????

??????? ????????: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

?? ???????

??????? ????????: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

?? ???????

??????? ????????: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

?? ???????

??????? ????????: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

?? ???????

??????? ????????: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

?? ???????

??????? ????????: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

?? ???????

??????? ????????: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

?? ???????

??????? ????????: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

?? ???????

??????? ????????: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

?? ???????

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

??????? ????????: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

?? ???????

??????? ????????: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein charmantes Familienhaus aus dem Jahr 1913 mit einer Gesamtwohnfläche von rund 127 m² auf einem ca. 189 m² großen Grundstück. Die renovierungsbedürftige Immobilie befindet sich in einer erstklassigen Wohnlage von Bonn-Plittersdorf, in unmittelbarer Nähe zum Rhein. Hier eröffnet sich eine seltene Gelegenheit für kreative Köpfe, die ihr Traumhaus nach individuellen Vorstellungen gestalten möchten. Mit dem besonderen Charme vergangener Zeiten und der Möglichkeit, modernen Komfort zu integrieren, bietet dieses Haus enormes Potenzial.

Die Immobilie umfasst insgesamt fünf Zimmer, welche Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten offerieren. Ob für die kleine Familie oder zu zweit mit Home-Office – die durchdachte Raumaufteilung über drei Etagen schafft ein großzügiges Wohngefühl.

Im Erdgeschoss finden Sie ein helles, einladendes Wohn- und Esszimmer vor, das durch seine offene Gestaltung eine angenehme Atmosphäre schafft. Angrenzend befindet sich die praktisch geschnittene Küche. Darüber hinaus steht Ihnen hier das erste gemütliche Schlafzimmer sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Für Ihren Besuch ist ein separates Gäste-WC vorgesehen.

Vier weitere Zimmer schaffen im Obergeschoss des Hauses hinreichend Raum für zusätzliche Rückzugsorte, Gästezimmer oder ein Home-Office. Eines der Zimmer ist mit einem kleinen Balkon zur Gartenseite ausgestattet – ein idyllischer Ort, um zwischendurch frische Luft zu schnappen und die Ruhe der Umgebung zu genießen. Für den nötigen Komfort auf dieser Etage sorgt das Bad en-Suite.

Der charmante Innenhof des Hauses lädt mit seiner gemütlichen Atmosphäre zum Verweilen und Entspannen ein. Zudem bietet er großzügige, überdachte Abstellmöglichkeiten und damit reichlich Stauraum für Ihre persönlichen Schätze.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als eine seltene Gelegenheit für all jene, die einen Rohdiamanten mit Potenzial suchen, um diesen nach ihren eigenen Wünschen gestalten zu können. 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!

??????? ????????: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

????????????? ??? ???????

Die Immobilie bietet Ihnen folgende Ausstattungsmerkmale:
- TOP Wohnlage von Bonn-Plittersdorf
- fünf Zimmer
- zwei Badezimmer
- Gäste-WC
- Balkon
- Innenhof mit Abstellräumen

??????? ????????: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

??? ??? ??? ??????????

Place to be in Alt-Plittersdorf!

Ausgezeichnete Ruhiglage in einer Einbahnstraße in Bonn-Plittersdorf.
Hier finden Sie dörfliche Atmosphäre zwischen Rhein und Rheinauenpark.
Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten finden sich auch in der nahen 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.

??????? ????????: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 354.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1913.
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.

??????? ????????: 25378009 - 53173 Bad Godesberg / Plittersdorf

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Elmar Wicharz

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg
Tel.: +49 228 - 38 76 105 0
E-Mail: bad.godesberg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com