Bad Godesberg / Mehlem

Impressionante proprietà direttamente sul Reno

Codice oggetto: 25378032



PREZZO D'ACQUISTO: 0 • SUPERFICIE NETTA: ca. 612 m^2 • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 4673 m^2

Codice oggetto: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25378032
Superficie netta	ca. 612 m²
Vani	10
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	2011
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	Auf Anfrage
Casa	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	29.10.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	87.4 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011

Codice oggetto: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

La proprietà

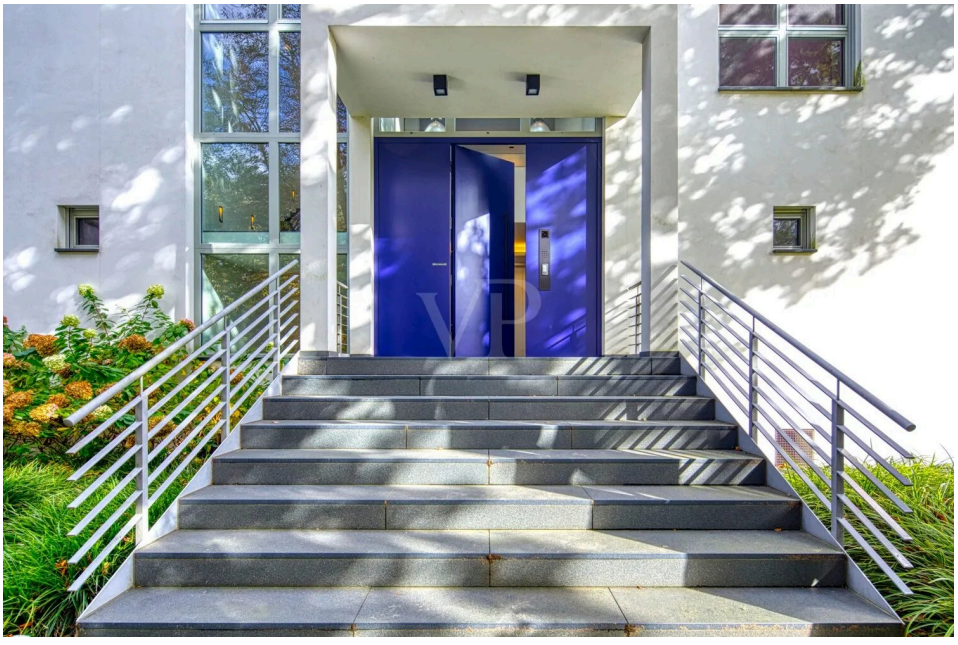




Codice oggetto: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

La proprietà





Codice oggetto: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

La proprietà





Codice oggetto: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

La proprietà





Codice oggetto: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

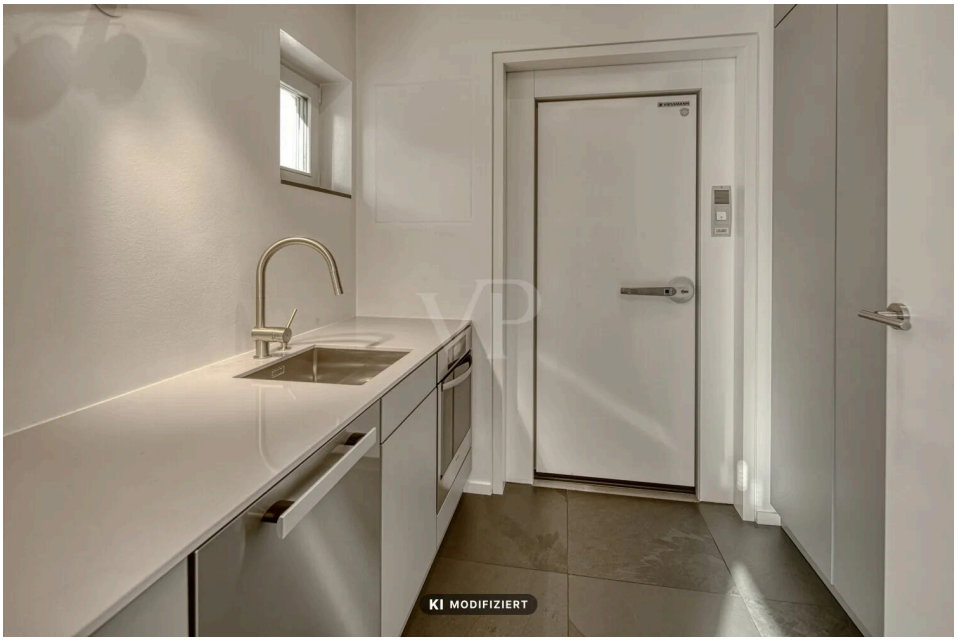
La proprietà





Codice oggetto: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

La proprietà





Codice oggetto: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

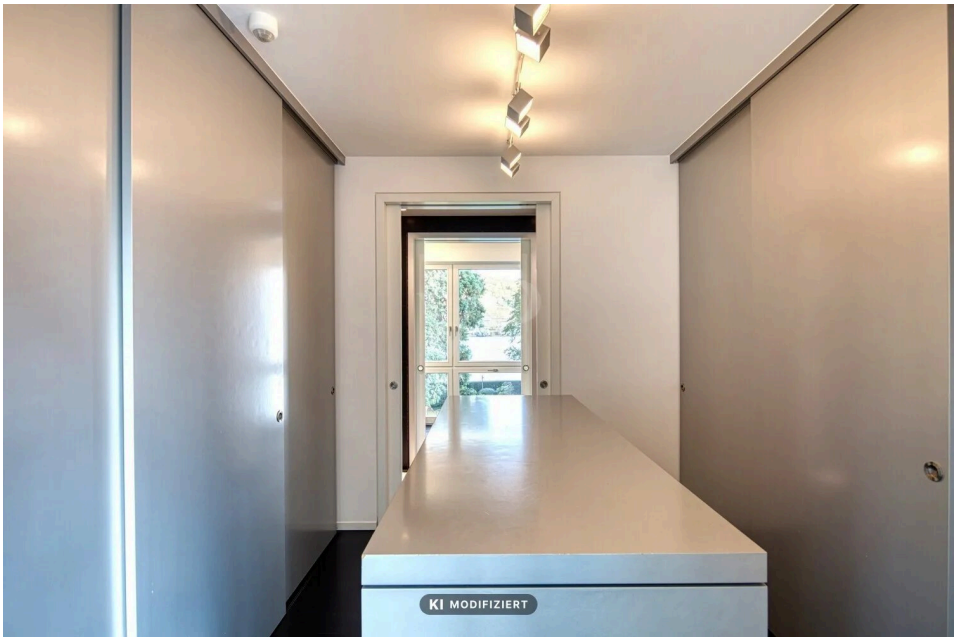
La proprietà

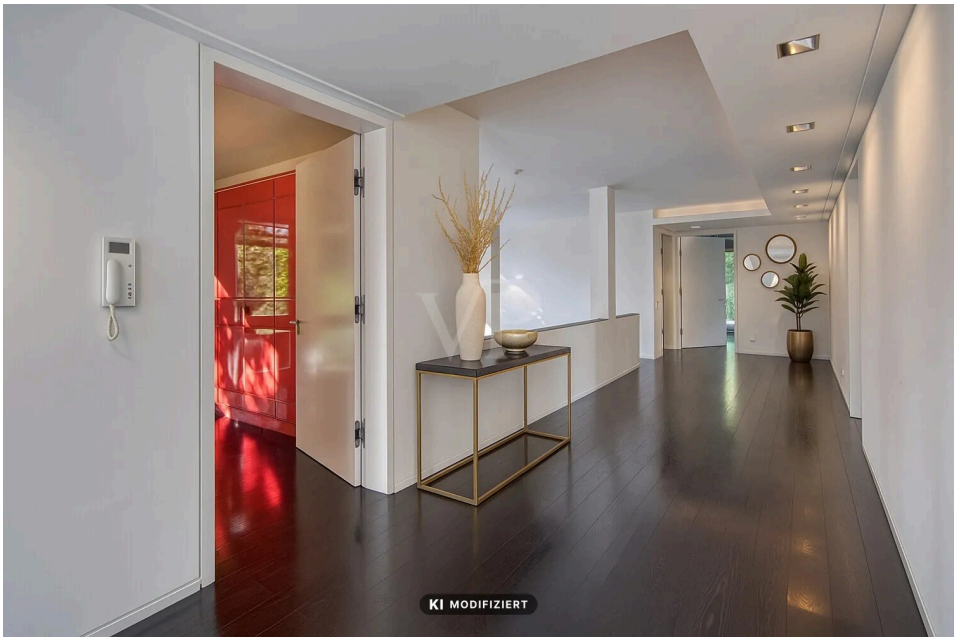




Codice oggetto: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

La proprietà





Codice oggetto: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

La proprietà

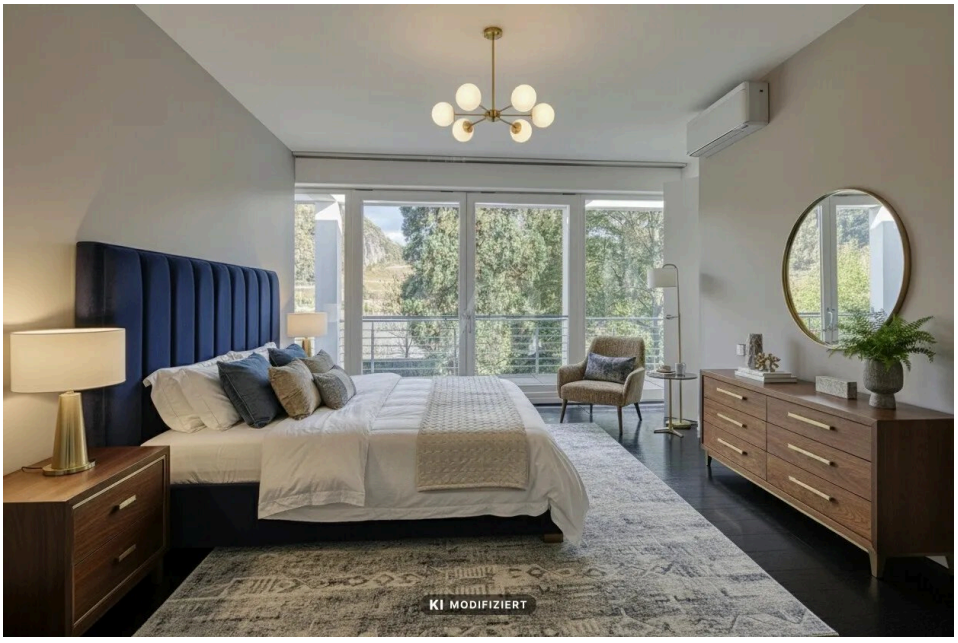




Codice oggetto: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

La proprietà

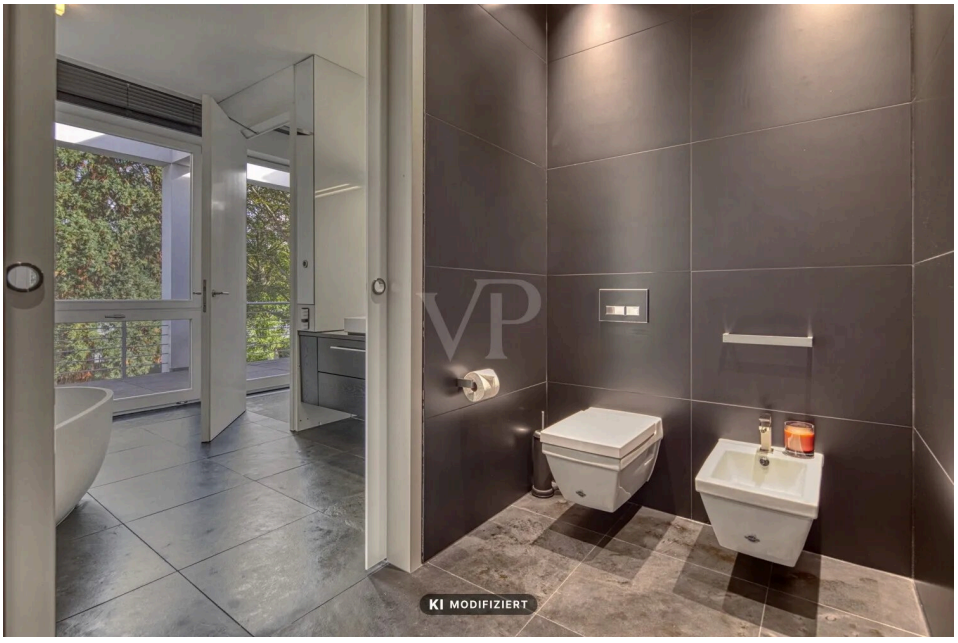




Codice oggetto: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

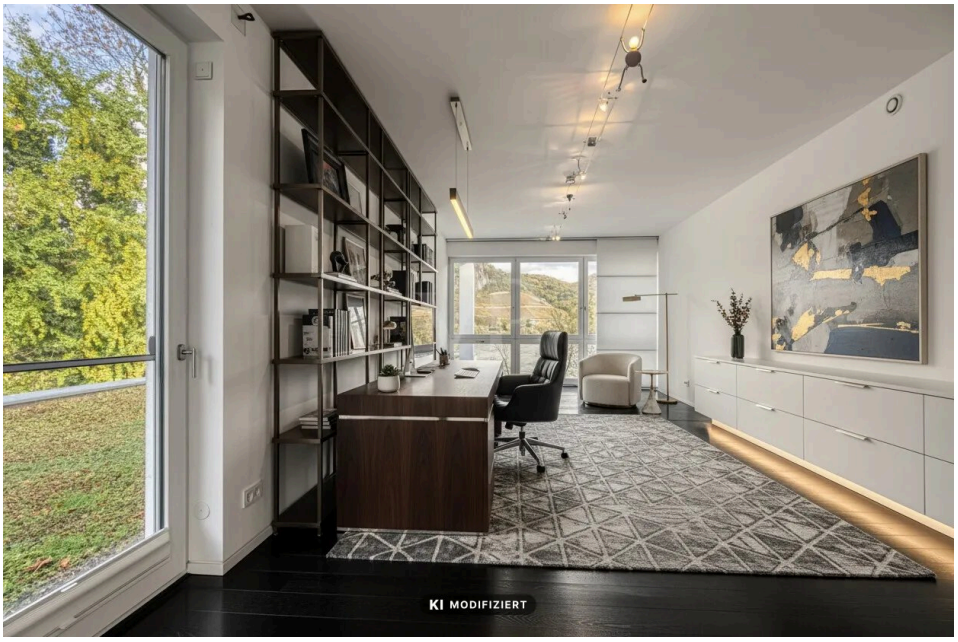
La proprietà





Codice oggetto: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

La proprietà





Codice oggetto: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

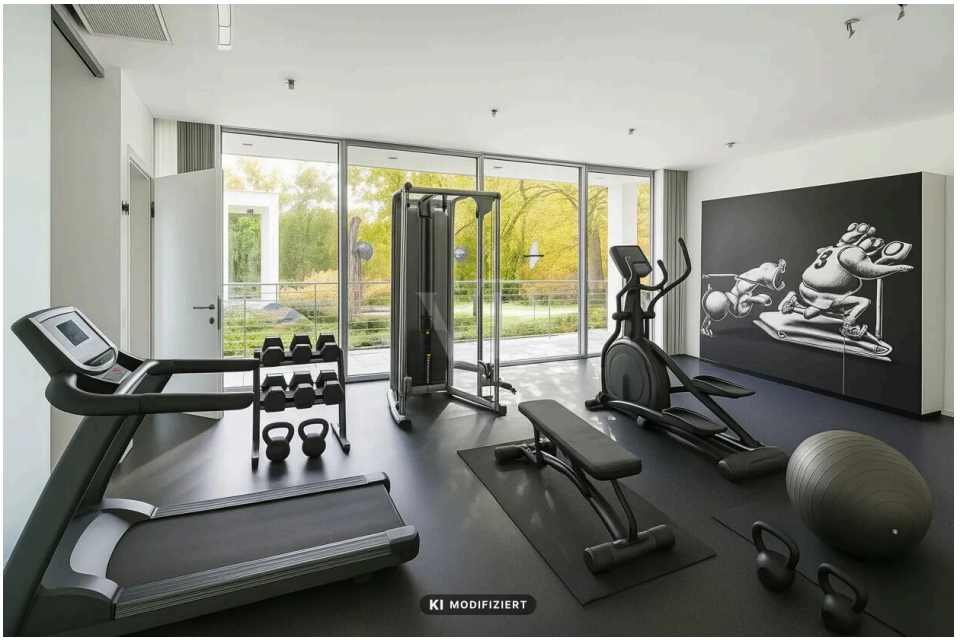
La proprietà





Codice oggetto: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

La proprietà

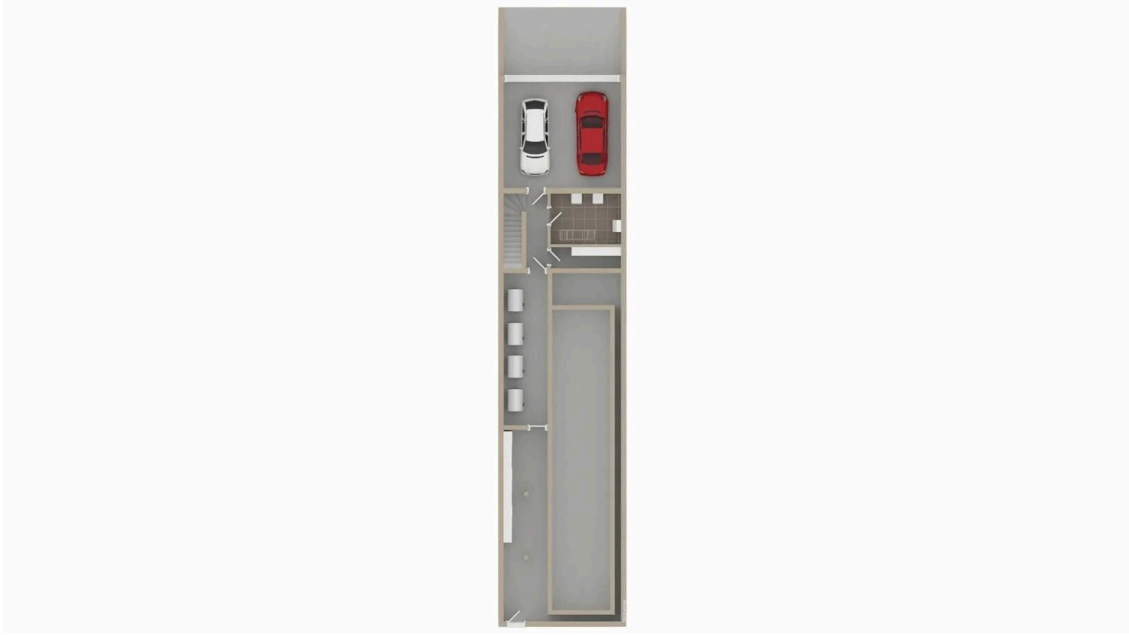




Codice oggetto: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

La proprietà





Codice oggetto: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

La proprietà





Codice oggetto: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

La proprietà



Codice oggetto: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

Una prima impressione

In una posizione prestigiosa a Bad Godesberg, sorge maestosa questa villa esclusiva: una proprietà che soddisfa i più elevati standard di stile, comfort e architettura senza tempo. Costruita nel 2011, la residenza sorge su un terreno simile a un parco di 4.673 m² in una posizione privilegiata lungo il Reno, con una vista mozzafiato sul fiume e sul monte Drachenfels, proprio di fronte. Circa 612 m² di superficie abitabile si sviluppano su due livelli, seguendo un design chiaro e architettonicamente sofisticato. Proporzioni generose, un'armoniosa sequenza di stanze e ampie prospettive conferiscono agli interni un'atmosfera di eccezionale grandiosità. Soffitti alti fino a sette metri e materiali di alta qualità utilizzati in tutti gli ambienti sottolineano questo carattere e conferiscono agli ambienti una presenza imponente. Ulteriori e spaziose aree salotto esterne estendono lo spazio abitativo all'aria aperta, creando un'armoniosa connessione tra interno ed esterno. L'ampia zona giorno e pranzo costituisce il cuore elegante della casa, inondata di luce e accentuata da un elegante camino completamente a vista. L'adiacente cucina Bulthaup è moderna e funzionale senza compromessi: un paradiso di delizie culinarie, completato da un ulteriore angolo cottura con un'ampia cella frigorifera adiacente. Due delle camere da letto dispongono ciascuna di una cabina armadio privata e di un bagno en-suite squisitamente arredato. Ulteriori camere da letto e bagni, nonché una suite per gli ospiti separata, garantiscono il massimo della privacy e del comfort. Il design esclusivo è completato da un'ampia area benessere separata, completa di piscina riscaldata con impianto controcorrente, sauna e palestra climatizzata: una vera oasi che promette benessere olistico. Alberi secolari, viste uniche e assoluta tranquillità rendono questa proprietà praticamente isolata un vero e proprio rifugio. I vostri veicoli beneficeranno della comodità di due posti auto in garage e di tre ulteriori posti auto esterni nel vialetto d'accesso. Un sistema di sicurezza discretamente integrato con tecnologia di allarme intelligente garantisce la massima protezione e sicurezza per l'intera proprietà. Questa villa è più di una casa: è un'affermazione di stile. Moderna. Elegante. Privata. Fissate un appuntamento per una visita personalizzata e vivete la cultura dell'abitare ai massimi livelli.

Codice oggetto: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

Dettagli dei servizi

Das Anwesen bietet Ihnen folgende Ausstattungsmerkmale:
- Imposantes Parkgrundstück in erster Rheinlage
- Direkter Blick auf den Drachenfels und Rhein
- Insgesamt zehn flexibel nutzbare Räume
- Mehrere Badezimmer
- Separate Gästesuite
- Hochwertige Materialien und edle Ausstattung
- Imposante Deckenhöhen
- Stilvoller Kamin im Wohn- und Essbereich
- Hochwertige Bulthaup-Einbauküche
- Separate „Beiküche“
- Kühlraum
- Zwei Terrassen und zwei Balkone
- Eigener Wellnessbereich:
- Schwimmbad (16 × 3,5 m)
- Sauna
- Klimatisierter Fitnessraum
- Fußbodenheizung mit passiver Kühlung
- Lüftungsanlage
- Großzügige Stauflächen durch Dachgeschoss, mehrere Abstellräume und Hauswirtschaftsraum
- Hochvakuum-Staubsaugeranlage
- Intelligentes Sicherheitssystem mit Alarmanlage und Videoüberwachung
- Lastenaufzug
- Hochwasserschutzkeller
- Bewässerungsanlage
- Regenwasserzisterne
- Zwei Garagenstellplätze
- Drei Stellplätze in der Einfahrt

Und vieles mehr...

Codice oggetto: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

Tutto sulla posizione

In privilegierter erster Rheinlage von Bad Godesberg-Mehlem liegt diese außergewöhnliche Residenz mit freiem Blick auf Rhein und Drachenfels – ein Panorama von seltener Schönheit und Ruhe.

Das Umfeld zählt zu den besten Adressen Bonns: geprägt von eleganten Villen, gepflegten Gärten und direkter Nähe zur Rheinpromenade mit ausgewählten Restaurants und Boutiquen.

Internationale Schulen, kulturelle Einrichtungen und die exzellente Anbindung an Bonn, Köln, Düsseldorf und den Flughafen Köln/Bonn verbinden höchste Lebensqualität mit urbaner und internationaler Vernetzung.

Codice oggetto: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 87.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Codice oggetto: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Elmar Wicharz

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com