Bad Godesberg / Mehlem

Imposantes Anwesen in direkter Rheinlage

Objektnummer: 25378032



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 612 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 4673 m²

Objektnummer: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

Auf einen Blick

Objektnummer	25378032
Wohnfläche	ca. 612 m²
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	2011
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	29.10.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	87.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

Die Immobilie

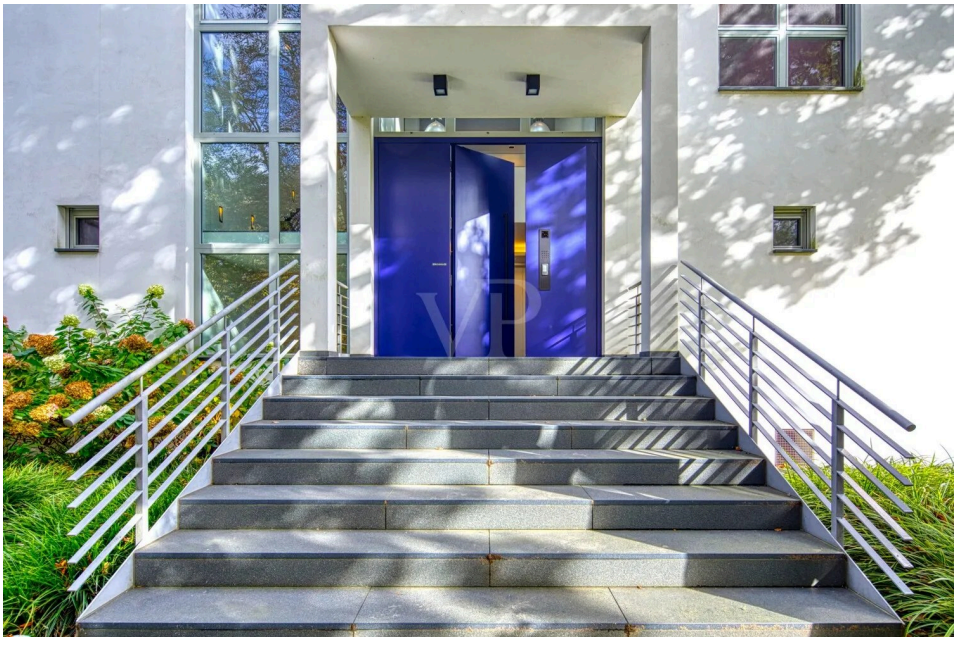




Objektnummer: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

Die Immobilie





Objektnummer: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

Die Immobilie





Objektnummer: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

Die Immobilie





Objektnummer: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

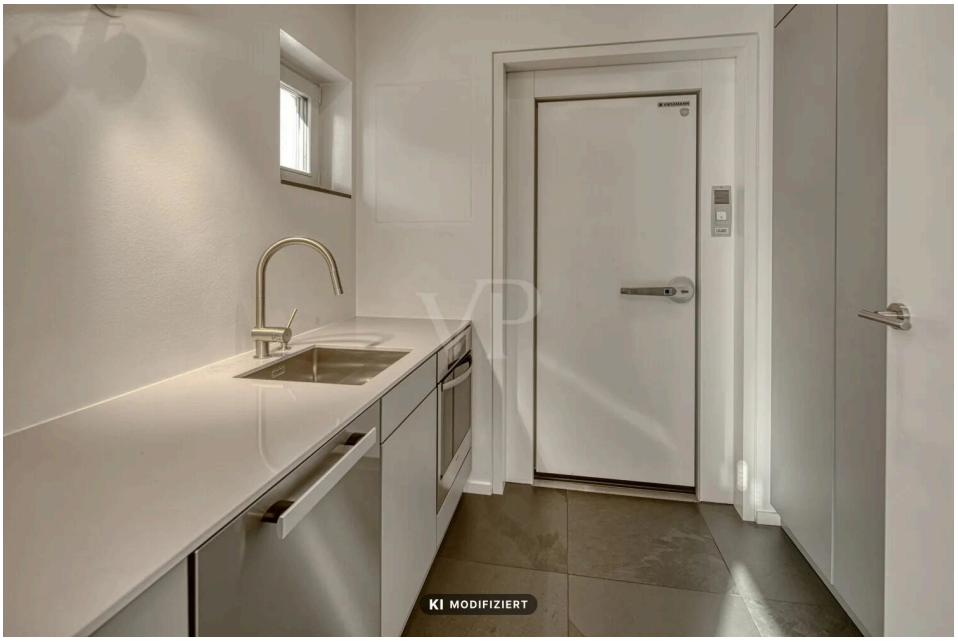
Die Immobilie





Objektnummer: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

Die Immobilie





Objektnummer: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

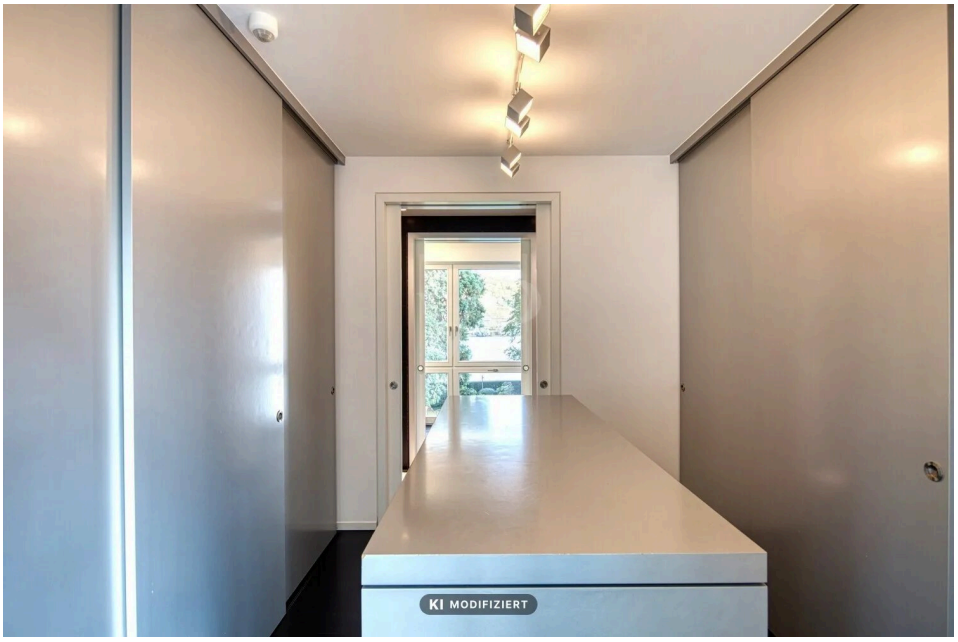
Die Immobilie

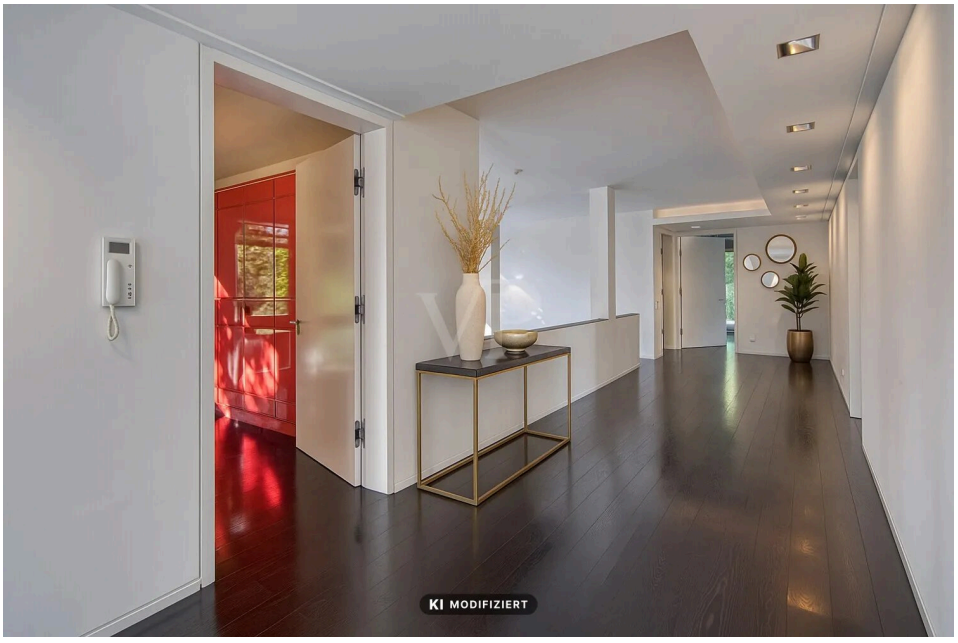




Objektnummer: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

Die Immobilie





Objektnummer: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

Die Immobilie

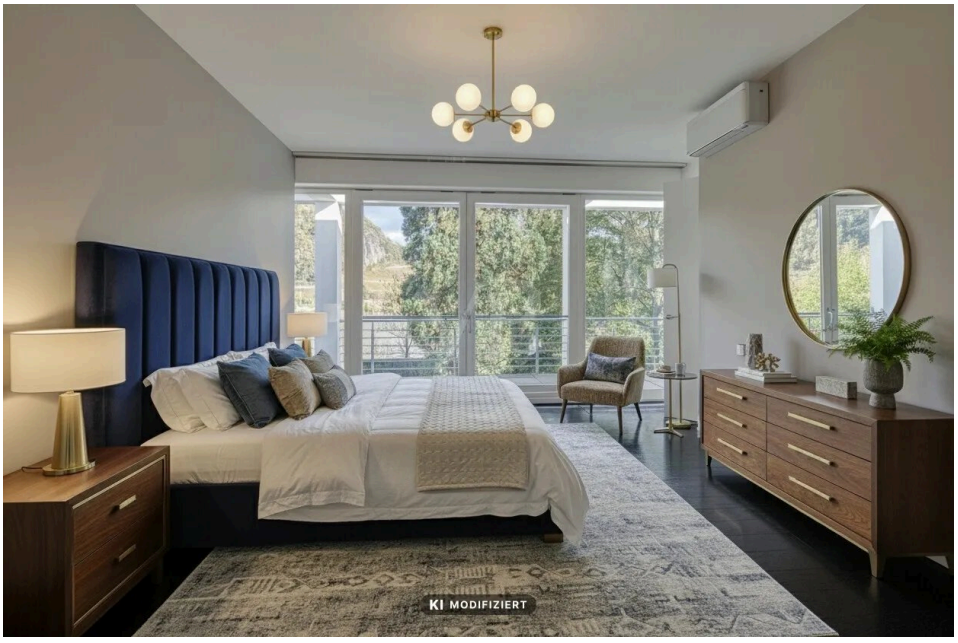




Objektnummer: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

Die Immobilie

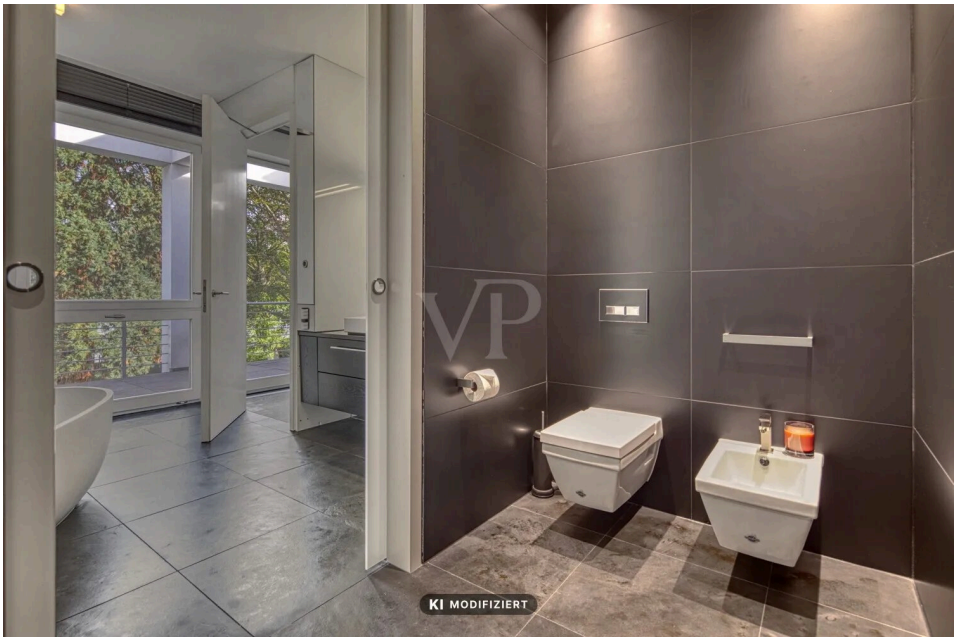




Objektnummer: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

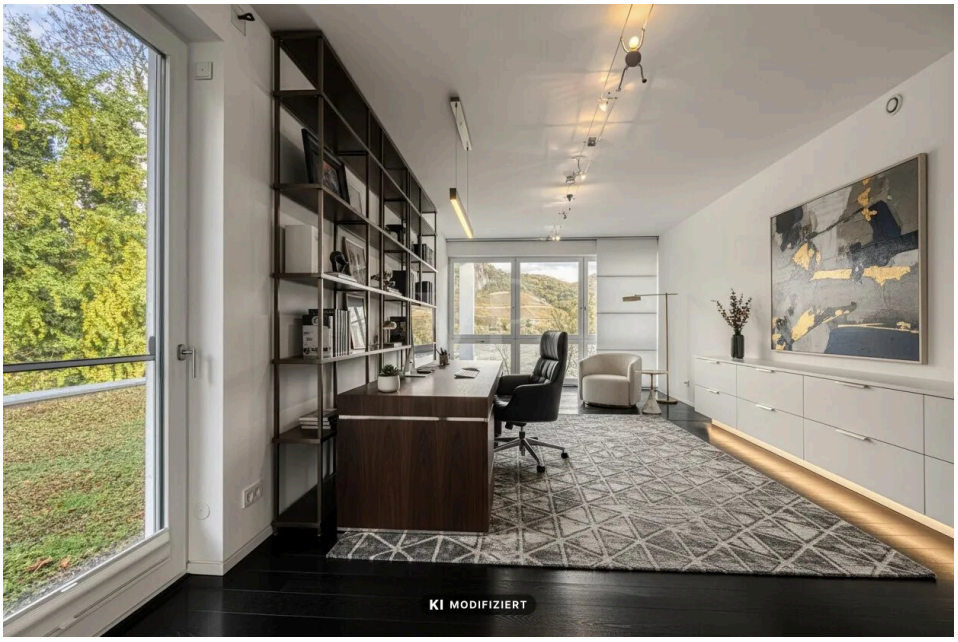
Die Immobilie





Objektnummer: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

Die Immobilie





Objektnummer: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

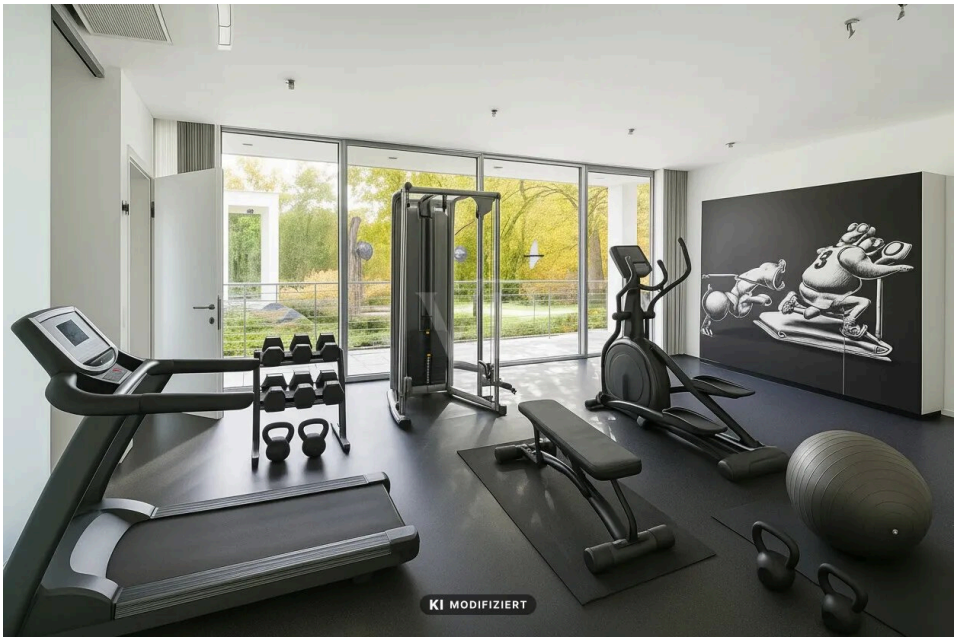
Die Immobilie





Objektnummer: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

Die Immobilie

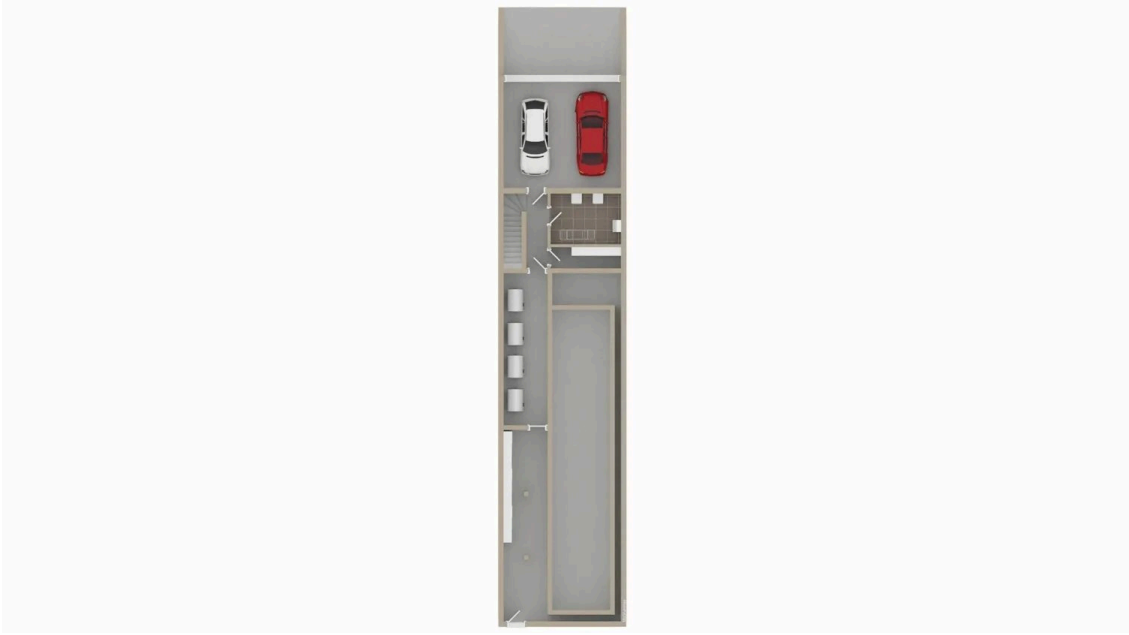




Objektnummer: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

Die Immobilie





Objektnummer: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

Die Immobilie





Objektnummer: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

Die Immobilie



Objektnummer: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

Ein erster Eindruck

In Prestigelage von Bad Godesberg erhebt sich diese exklusive Stadtvilla – ein Anwesen, das höchste Ansprüche an Stil, Komfort und zeitlose Architektur erfüllt. Die im Jahr 2011 errichtete Residenz präsentiert sich auf einem parkähnlichen Grundstück von 4.673 m² in erster Rheinreihe und eröffnet einen beeindruckenden Blick über den Fluss hinweg bis zum direkt gegenüberliegenden Drachenfels.

Rund 612 m² Wohnfläche entfalten sich über zwei Ebenen und folgen einer klaren, architektonisch durchdachten Linie. Großzügige Proportionen, eine harmonische Raumfolge und weite Sichtachsen verleihen dem Interieur eine Atmosphäre von ausgesprochener Repräsentativität.
Deckenhöhen von bis zu sieben Metern sowie die durchweg hochwertige Materialwahl unterstreichen diesen Charakter und verleihen den Räumlichkeiten eine imposante Wirkung. Zusätzliche, großflächige Freisitze erweitern den Wohnraum unter freien Himmel und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen und Außen.

Der weitläufige Wohn- und Essbereich bildet das stilvolle Herzstück des Hauses, lichtdurchflutet und akzentuiert durch einen eleganten, rundum einsehbaren Kamin. Die angrenzende Bulthaup Küche ist kompromisslos modern und funktional zugleich – ein Raum des Genusses, komplettiert durch eine zusätzliche "Beiküche" mit angrenzendem, großen Kühlraum.

Zwei der Schlafräume sind jeweils mit einem eigenen Dressing Room und einem exquisit ausgestatteten Bad en-Suite versehen. Darüber hinaus sorgen weitere Schlaf- und Badezimmer sowie eine separierte Gäste-Suite für ein Höchstmaß an Diskretion und Wohnqualität.

Abgerundet wird das exklusive Raumkonzept durch den separat angelegten, großen Wellnessbereich, ausgestattet mit einem beheizten Schwimmbad mit Gegenstromanlage, einer Sauna und einem klimatisierten Fitnessraum – eine wahre Oase, die ganzheitliches Wohlbefinden verspricht.

Alter Baumbestand, der einzigartige Ausblick und absolute Ruhe machen das nahezu uneinsehbare Grundstück zu einem echten Hideaway.

Ihr Fuhrpark profitiert von der Bequemlichkeit zweier Garagenstellplätze sowie drei zusätzlicher Außenstellplätze in der Einfahrt.
Ein diskret integriertes Sicherheitssystem mit intelligenter Alarmtechnik gewährleistet ein Höchstmaß an Schutz und Geborgenheit für das gesamte Anwesen.

Diese Villa ist mehr als ein Zuhause – sie ist ein Statement. Modern. Stilvoll. Privat.

Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin und erleben Sie Wohnkultur auf höchstem Niveau.

Objektnummer: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

Ausstattung und Details

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...

Objektnummer: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25378032 - 53179 Bad Godesberg / Mehlem

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Elmar Wicharz

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com