Bad-Godesberg – Villenviertel

# Attraktives 5-Parteienhaus mit drei Garagenstellplätzen!

*Objektnummer: 26378010*



KAUFPREIS: 1.410.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 438 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 575 m²

Objektnummer: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg – Villenviertel


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

Objektnummer: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg – Villenviertel

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26378010 |
| Wohnfläche | ca. 438 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 12 |
| Schlafzimmer | 6 |
| Badezimmer | 6 |
| Baujahr | 1977 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.410.000 EUR |
| Zins- und Renditehaus | Mehrfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2004 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Vermietbare Fläche | ca. 438 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon |

Objektnummer: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg – Villenviertel

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 156.8 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 26.03.2036 | Energie-Effizienzklasse | E |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1977 |

Objektnummer: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg – Villenviertel

# Die Immobilie

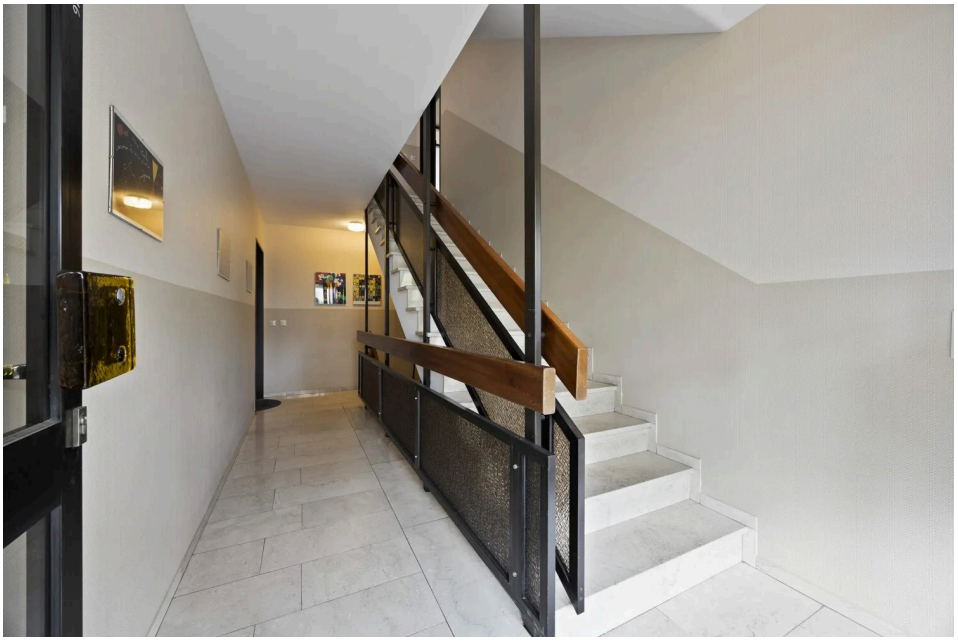




Objektnummer: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg – Villenviertel

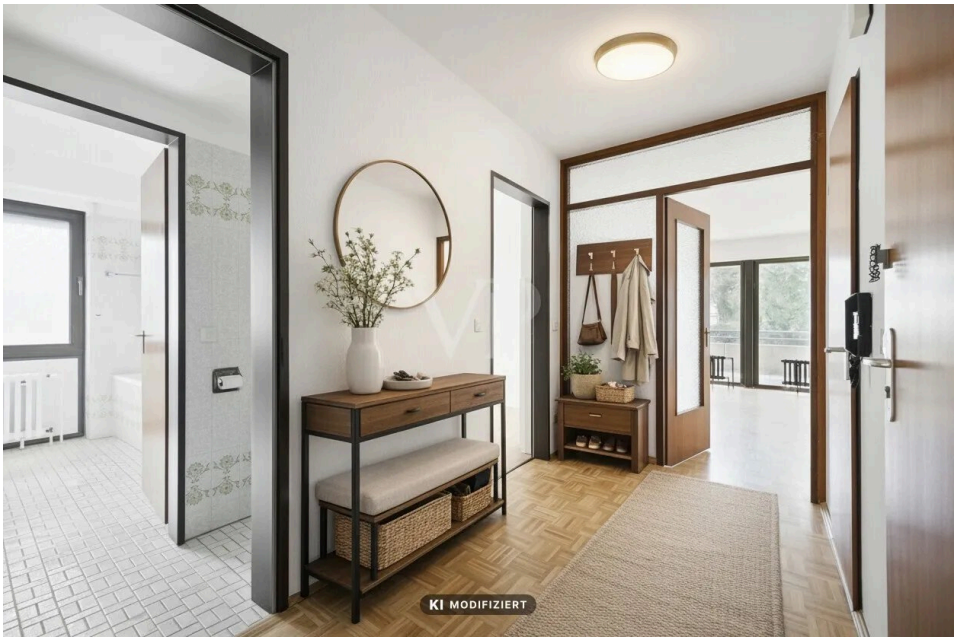
# Die Immobilie





Objektnummer: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg – Villenviertel

# Die Immobilie

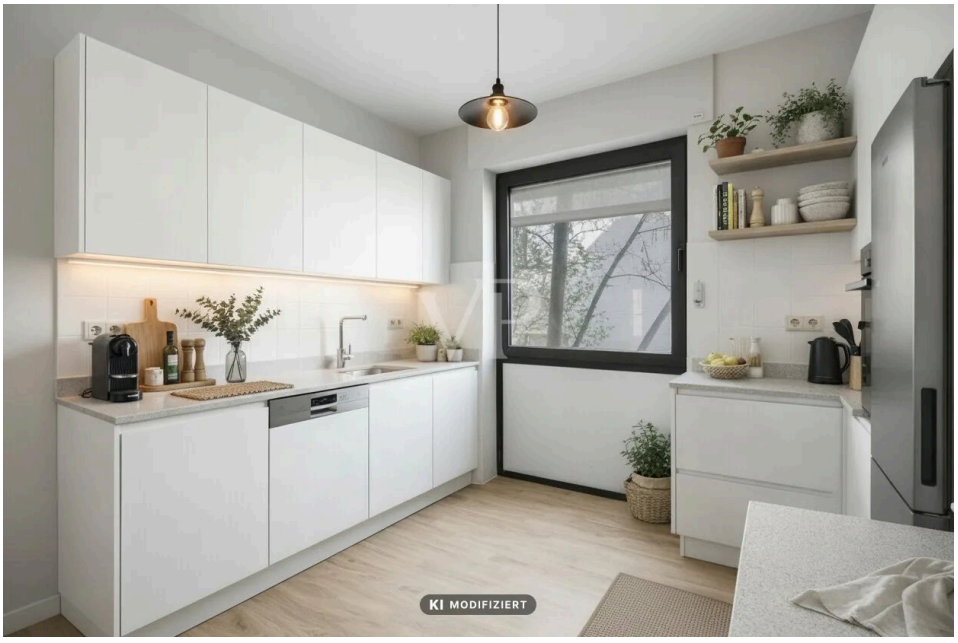





Objektnummer: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg – Villenviertel

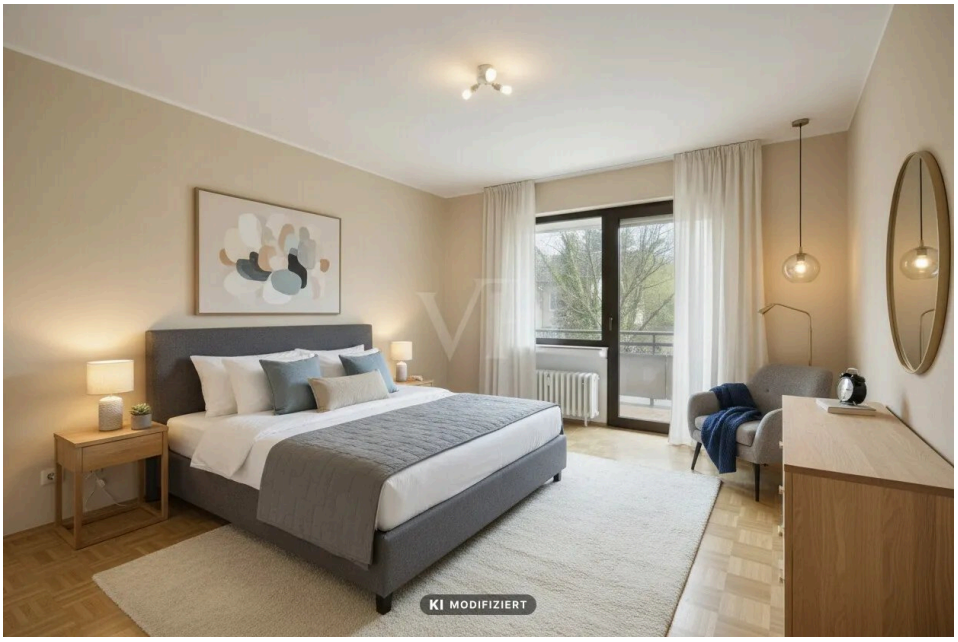
# Die Immobilie



Objektnummer: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg – Villenviertel

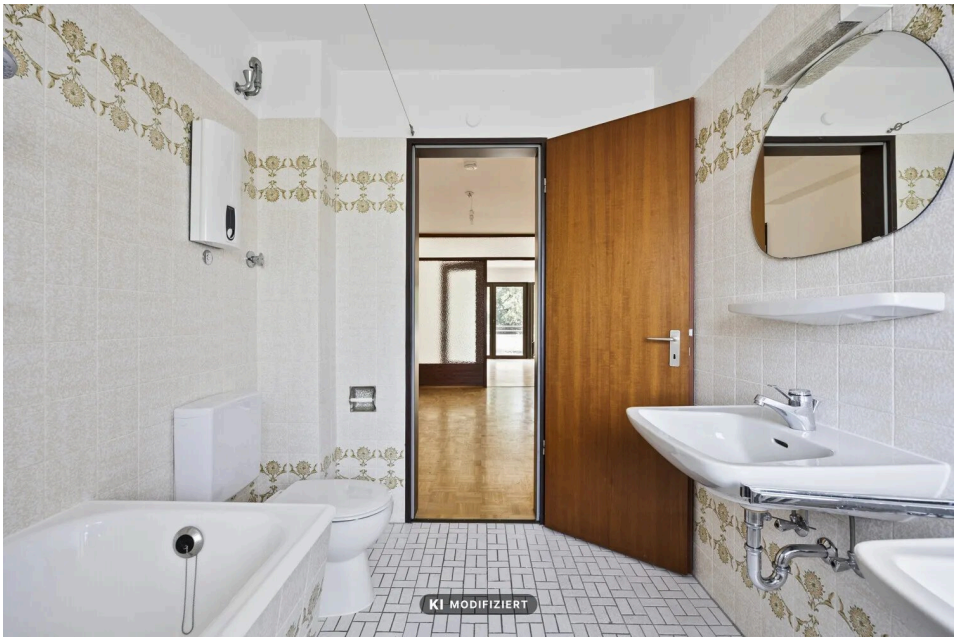
# Die Immobilie

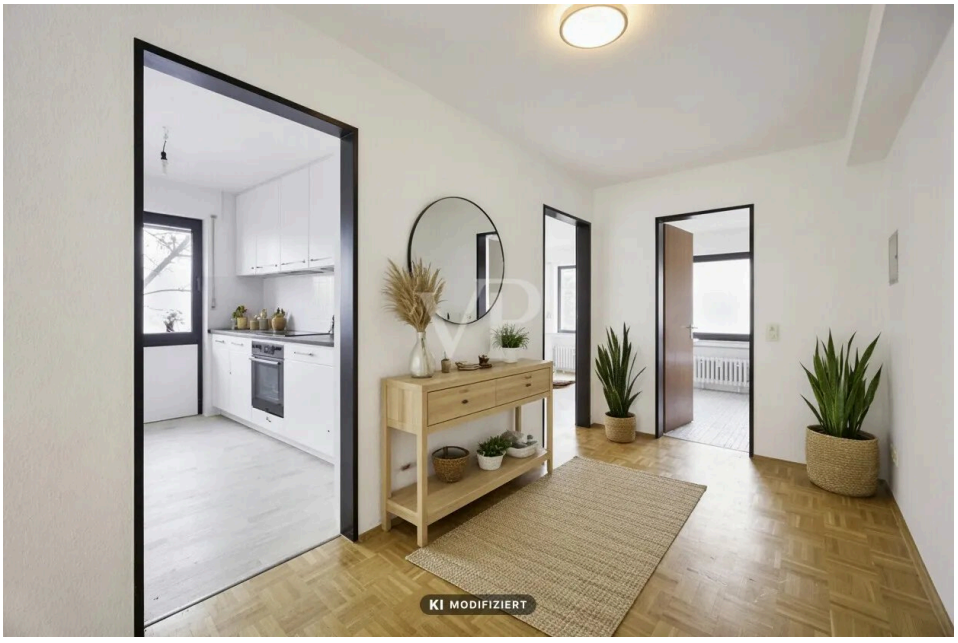





Objektnummer: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg – Villenviertel

# Die Immobilie



Objektnummer: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg – Villenviertel

# Die Immobilie






Objektnummer: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg – Villenviertel

# Die Immobilie






Objektnummer: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg – Villenviertel

# Die Immobilie






Objektnummer: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg – Villenviertel

# Die Immobilie






Objektnummer: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg – Villenviertel

# Die Immobilie



Objektnummer: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg – Villenviertel

# Ein erster Eindruck

In absoluter Bestlage von Bad Godesberg, im renommierten Villenviertel, präsentiert sich dieses gepflegte Mehrparteienhaus in einem Umfeld, das seit jeher für seine repräsentative Bebauung, seine gewachsene Struktur und seine außergewöhnlich hohe Wohnqualität geschätzt wird. Geprägt von stilvollen Altbauten und altem Baumbestand eröffnen sich hier ideale Voraussetzungen für eine langfristig wertstabile Investition mit weiterem Entwicklungspotenzial.

Auf einem ca. 575 m² großen Grundstück umfasst das Gebäude eine Gesamtwohnfläche von rund 438 m², verteilt auf fünf Wohneinheiten. Das Erdgeschoss sowie das Obergeschoss sind identisch konzipiert und beherbergen jeweils zwei 2-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 72 m² und ca. 86 m². Die Erdgeschosswohnungen sind jeweils mit Terrassen und zugehörigen Gartenanteilen ausgestattet, während die Einheiten im Obergeschoss über jeweils zwei Terrassen verfügen. Das Dachgeschoss bildet eine eigenständige Wohneinheit mit ca. 122 m² Wohnfläche, verteilt auf vier Zimmer und wird ergänzt durch drei Dachterrassen.

Alle Wohnungen verfügen über großzügige Fensterflächen mit entsprechend hohem natürlichen Lichteinfall sowie über komfortable Tageslichtbadezimmer. Zwei der fünf Einheiten sind aktuell vermietet und generieren laufende Einnahmen, während die übrigen Wohnungen Potenzial für eine attraktive Neuvermietung bieten. Ergänzt wird das Angebot durch die drei anliegenden Garagenstellplätze.

Die aktuelle Jahres-Istmiete der beiden vermieteten Wohneinheiten beträgt 20.652,00 €.
Für die derzeit leerstehenden drei Wohneinheiten wird eine jährliche Soll-Netto-Kaltmiete von etwa 35.000,00 € angesetzt.
Zusätzlich ergibt sich für die Garagenstellplätze eine jährliche Sollmiete in Höhe von ca. 2.700,00 €.

Gerne stellen wir Ihnen die Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor und stehen Ihnen für weiterführende Informationen jederzeit zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg – Villenviertel

# Ausstattung und Details

Im Überblick:
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten
- Bestlage im Villenviertel von Bad Godesberg
- Große Fensterflächen mit viel natürlichem Lichteinfall
- Tageslichtbadezimmer in allen Wohnungen
- Drei Garagenstellplätze (Einzelgarage & Duplexgarage)
- Zwei Wohneinheiten aktuell vermietet
- Drei übrige Wohnungen mit Potenzial zur attraktiven Neuvermietung

Objektnummer: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg – Villenviertel

# Alles zum Standort

Das Villenviertel von Bad Godesberg zählt zu den exklusivsten und traditionsreichsten Wohnlagen der Satdt Bonn. Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen, grünen Atmosphäre, hochwertiger Nachbarschaftsbebauung sowie einem äußerst gepflegten Erscheinungsbild – ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige und wertstabile Wohnnutzung.

Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur: Das Zentrum von Bad Godesberg sowie die Bonner Innenstadt sind in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Distanz. Eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bus- und Bahnlinien gewährleistet, während die Nähe zum Rhein sowie zu renommierten Bildungseinrichtungen und internationalen Institutionen die Attraktivität dieser Wohnlage zusätzlich unterstreicht.

Objektnummer: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg – Villenviertel

# 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: 26378010 - 53173 Bad-Godesberg – Villenviertel

# 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