Bad Godesberg – Mehlem

Historische Villa mit Garten in ruhiger Lage und direkter Rheinnähe

Objektnummer: 26378013



KAUFPREIS: 975.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 461 m²

Objektnummer: 26378013 - 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: 26378013 - 53179 Bad Godesberg – Mehlem

Auf einen Blick

Objektnummer	26378013
Wohnfläche	ca. 250 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	10
Badezimmer	2
Baujahr	1897

Kaufpreis	975.000 EUR
Haustyp	Villa
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

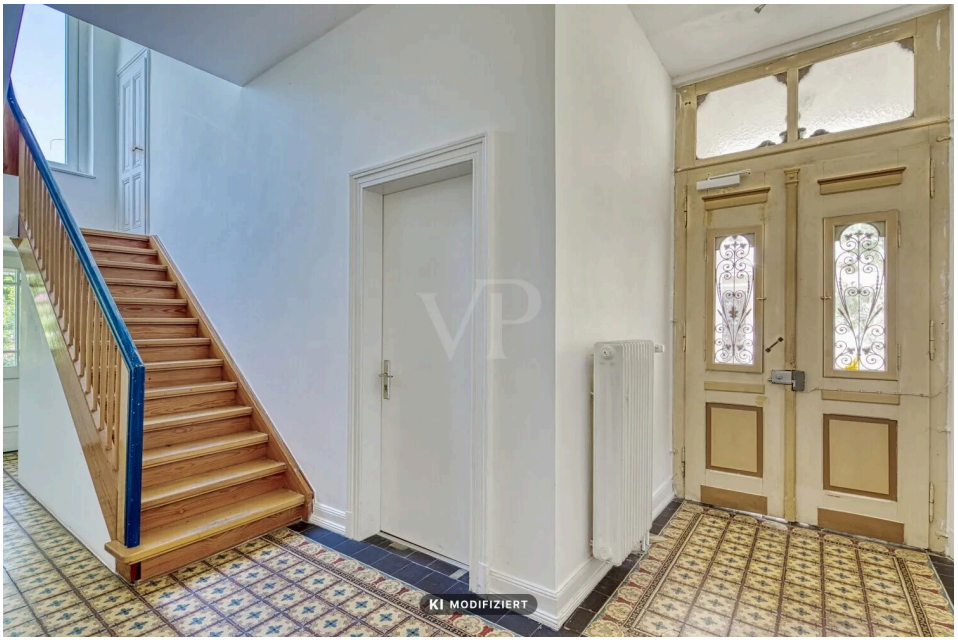
Objektnummer: 26378013 - 53179 Bad Godesberg – Mehlem

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26378013 - 53179 Bad Godesberg – Mehlem

Die Immobilie





Objektnummer: 26378013 - 53179 Bad Godesberg – Mehlem

Die Immobilie

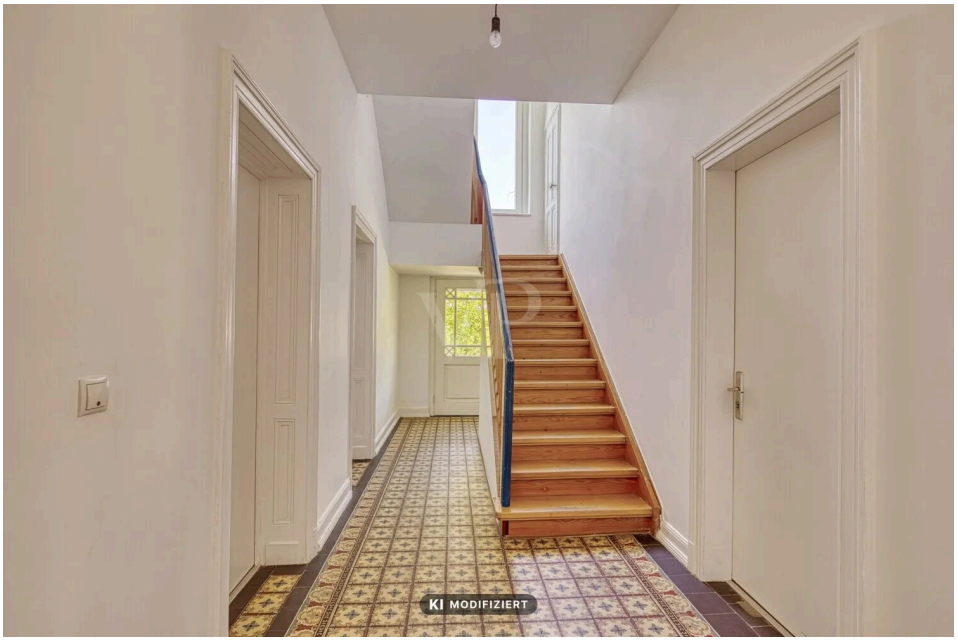




Objektnummer: 26378013 - 53179 Bad Godesberg – Mehlem

Die Immobilie





Objektnummer: 26378013 - 53179 Bad Godesberg – Mehlem

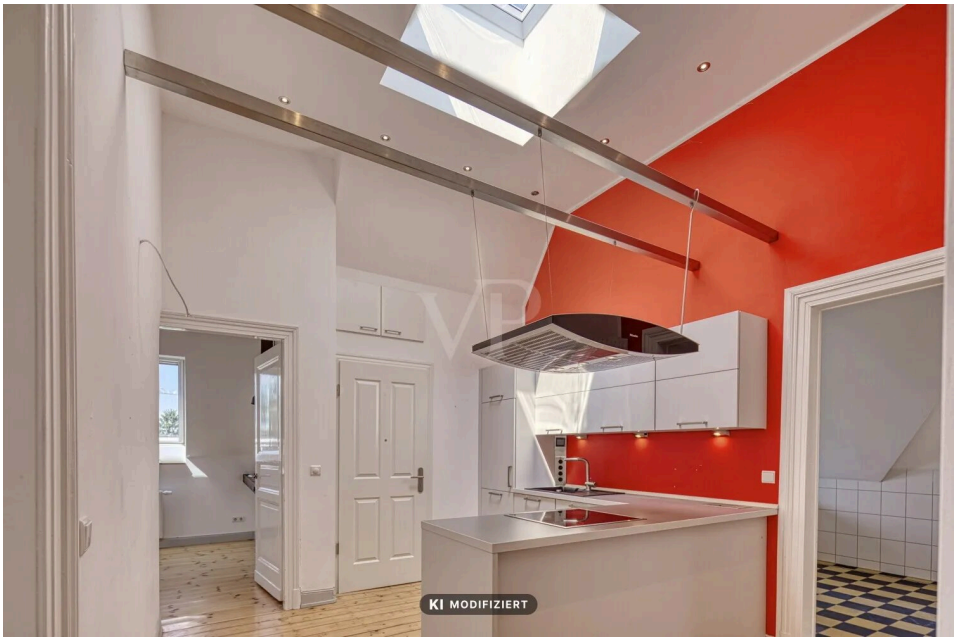
Die Immobilie





Objektnummer: 26378013 - 53179 Bad Godesberg – Mehlem

Die Immobilie





Objektnummer: 26378013 - 53179 Bad Godesberg – Mehlem

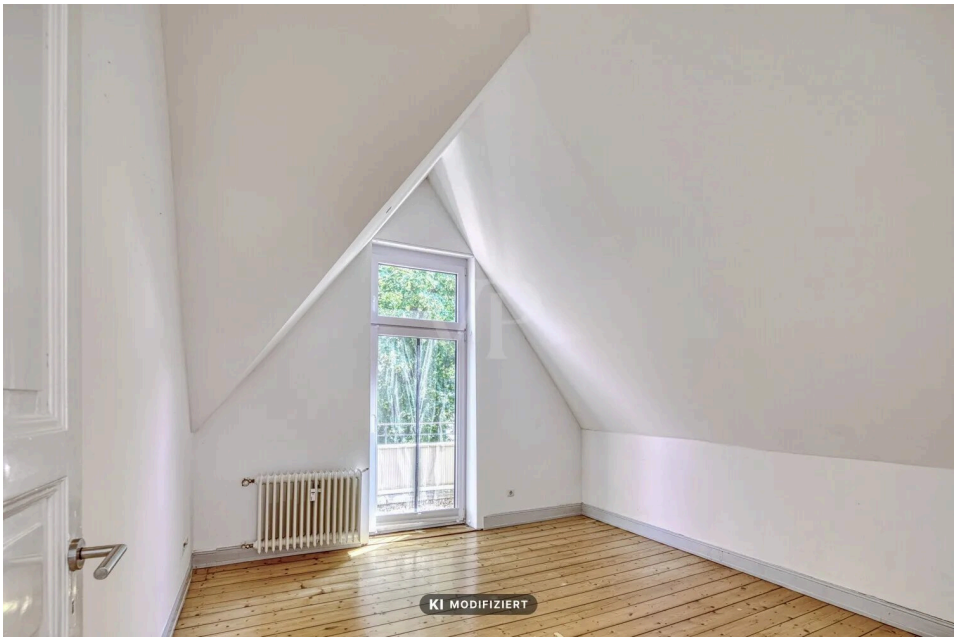
Die Immobilie





Objektnummer: 26378013 - 53179 Bad Godesberg – Mehlem

Die Immobilie





Objektnummer: 26378013 - 53179 Bad Godesberg – Mehlem

Die Immobilie





Objektnummer: 26378013 - 53179 Bad Godesberg – Mehlem

Die Immobilie





Objektnummer: 26378013 - 53179 Bad Godesberg – Mehlem

Die Immobilie





Objektnummer: 26378013 - 53179 Bad Godesberg – Mehlem

Die Immobilie





Objektnummer: 26378013 - 53179 Bad Godesberg – Mehlem

Die Immobilie





Objektnummer: 26378013 - 53179 Bad Godesberg – Mehlem

Die Immobilie

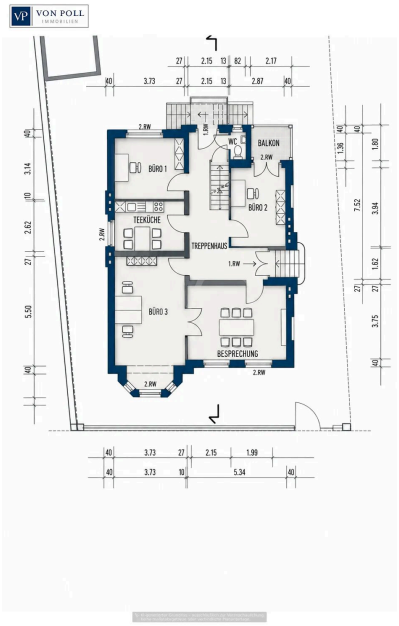




Objektnummer: 26378013 - 53179 Bad Godesberg – Mehlem

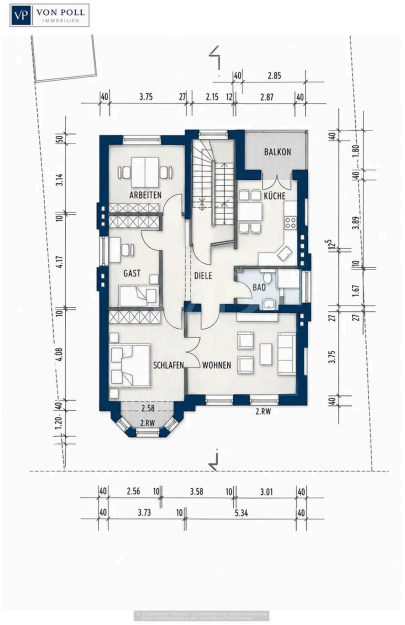
Die Immobilie

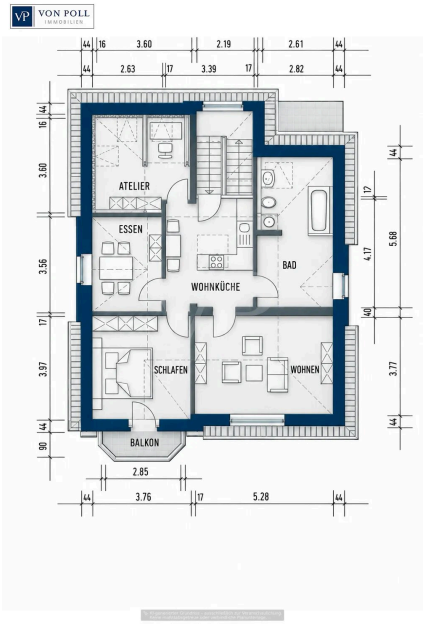




Objektnummer: 26378013 - 53179 Bad Godesberg – Mehlem

Die Immobilie





Objektnummer: 26378013 - 53179 Bad Godesberg – Mehlem

Ein erster Eindruck

Fast majestätisch präsentiert sich die denkmalgeschützte Villa aus dem Jahr 1897 entlang dieser hübschen und ruhigen Allee.
Sie verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 250m² und insgesamt 10 Wohn- und Schlafräumen bietet das Haus zahlreiche Möglichkeiten – ob für Familien, Paare mit Platzbedarf, generationenübergreifendem Wohnkonzept oder für repräsentatives Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Kurzum die Villa bietet ein großzügiges Zuhause, das familiäre Nähe mit individuellen Rückzugsmöglichkeiten verbindet. Sie befindet sich auf einem ca. 461 m² großen Grundstück und wurde in den Jahren 2015 bis 2021 umfassend modernisiert.
Die historische Fassade, geprägt von originalen
Stuckelementen und dem warmen Ton des Klinkermauerwerks, erzählt von einer Zeit, in der Handwerkskunst und Großzügigkeit das Wohnen prägten. Hinter dem schmiedeeisernen Zaun
öffnet sich ein sonniger Garten, in dem Hortensien und üppiges Grün die klassische Architektur sanft umspielen.
Das Viertel lebt von seiner Nähe zum Rhein, dessen Ufer mit weitem Blick auf die Weinberge und das gegenüberliegende Schloss Drachenburg eine besondere Atmosphäre schaffen und dem Vorhandensein aller wichtigen Nahversorgungseinrichtungen in fußläufiger Nähe.

Die Villa fügt sich harmonisch in eine gewachsene Nachbarschaft ein, die von repräsentativen Häusern und alten Bäumen geprägt ist. Das Entrée empfängt mit historischen Bodenfliesen und hohen Decken. Die originale Holztreppe zieht den Blick nach oben in die lichtdurchfluteten Etagen, während die originalen Holztüren das Flair vergangener Epochen bewahren. Auf ca. 250 Quadratmetern erstrecken sich zehn Räume über zweieinhalb Etagen. Es entfaltet sich ein großzügiges Raumgefühl, das jedem Tag eine eigene Lebensqualität verleiht. Im Erdgeschoss sorgt das Eichenparkett für eine angenehme Haptik und verbindet die Wohnbereiche mit der Natur, die durch große Fenster immer präsent bleibt.
Die Villa wurde in den vergangenen Jahren mit feinem Gespür für Substanz und Stil modernisiert. Dach und Böden wurden überarbeitet, die Bäder zeitgemäß neu gestaltet, eine Gas-Brennwerttherme versorgt das Haus effizient mit Wärme.
Die Wohnküche im Dachgeschoss vereint Tradition und Moderne. Hier trifft alte Bausubstanz auf geschmackvolle Neuerungen.
Die Etagen und Räume bieten hervorragende Gestaltungsmöglichkeiten zur Umsetzung individueller Wünsche. Zwei Badezimmer und ein Gäste-WC bieten Komfort auf allen Ebenen. Von den drei Balkonen öffnen sich zahlreiche Blicke mit wechselnden Perspektiven ins Grüne. Besonders im Erdgeschoss verschmilzt der

Übergang von Raum und Natur, wo der Balkon in den Garten führt, und die Sonne bis in die späteren Abendstunden den Tag ausklingen lässt.
Die Villa atmet Geschichte, jeder Raum, jedes Detail, vom schmuckvollen Fassadenschmuck bis zum sanften Glanz der Parkettböden, ist geprägt von liebevoller Pflege. Wer das Haus betritt, spürt die gelungene Verbindung aus Tradition und Moderne.
Diese Villa entfaltet den individuellen Charme Ihres neuen „Heims“, wo Sie angenehmes Lebensgefühl und Ruhe einladen, getragen von Großzügigkeit, Licht und dem besonderen Charakter eines historischen Hauses in unmittelbarere Nähe des Rheins.
Die Wohnung im ersten Obergeschoss ist aktuell noch vermietet. Für Eigennutzer eröffnet sich nach Erwerb die Option, unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfristen und
Voraussetzungen Eigenbedarf geltend zu machen.

BITTE BEACHTEN:
Für die Maße in den Grundrissen wird keine Haftung übernommen. Sie sind ebenso nicht maßstabsgetreu.

Objektnummer: 26378013 - 53179 Bad Godesberg – Mehlem

Ausstattung und Details

- Baujahr 1897
- rückwärtiger Anbau Baujahr 1956
- viel Raum über 2,5 Etagen
- schöne Parkettböden, Holzdielenböden, Steinböden
- zwei Badezimmer, ein Gäste WC
- drei Einbauküchen
- Bäder modernisiert
- aufgearbeitete Stuckarbeiten
- sonniger Garten

Objektnummer: 26378013 - 53179 Bad Godesberg – Mehlem

Alles zum Standort

Ihr neues Domizil befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Rhein mit Blick auf den Drachenfels und das Siebengebirge in einer ruhigen, alleeähnlichen Straße. Die herrliche Rheinpromenade lässt Sie den Mehrwert dieser exponierten Wohnlage spüren.
Fußläufig erreichen Sie auch den Mehlemer Ortskern. Hier finden Sie viele Einkaufsmöglichkeiten und Dinge des täglichen Bedarfs. Mehlem verfügt ebenso über Kindergärten und Schulen.
Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden Sie im benachbarten Ortsteil Lannesdorf, welcher nur wenige Minuten entfernt liegt.
Die Rheinpromenade mit herrlichem Panoramablick auf den Rhein und das Siebengebirge lädt zu ausgiebigen Spaziergängen ein.

Fußläufig erreichen Sie in wenigen Minuten mehrere Buslinien, sowie den Mehlemer Bahnhof mit Zugverbindungen nach Bad Godesberg, Bonn oder Köln.

Objektnummer: 26378013 - 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: 26378013 - 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