Bad Godesberg – Friesdorf

Modernes Zweifamilienhaus mit vielseitigem Wohnkonzept!

Objektnummer: 26378030



KAUFPREIS: 879.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 215 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 685 m²

Objektnummer: 26378030 - 53175 Bad Godesberg – Friesdorf

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

Objektnummer: 26378030 - 53175 Bad Godesberg – Friesdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26378030
Wohnfläche	ca. 215 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	9
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1966
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	879.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26378030 - 53175 Bad Godesberg – Friesdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26378030 - 53175 Bad Godesberg – Friesdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26378030 - 53175 Bad Godesberg – Friesdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26378030 - 53175 Bad Godesberg – Friesdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26378030 - 53175 Bad Godesberg – Friesdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26378030 - 53175 Bad Godesberg – Friesdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26378030 - 53175 Bad Godesberg – Friesdorf

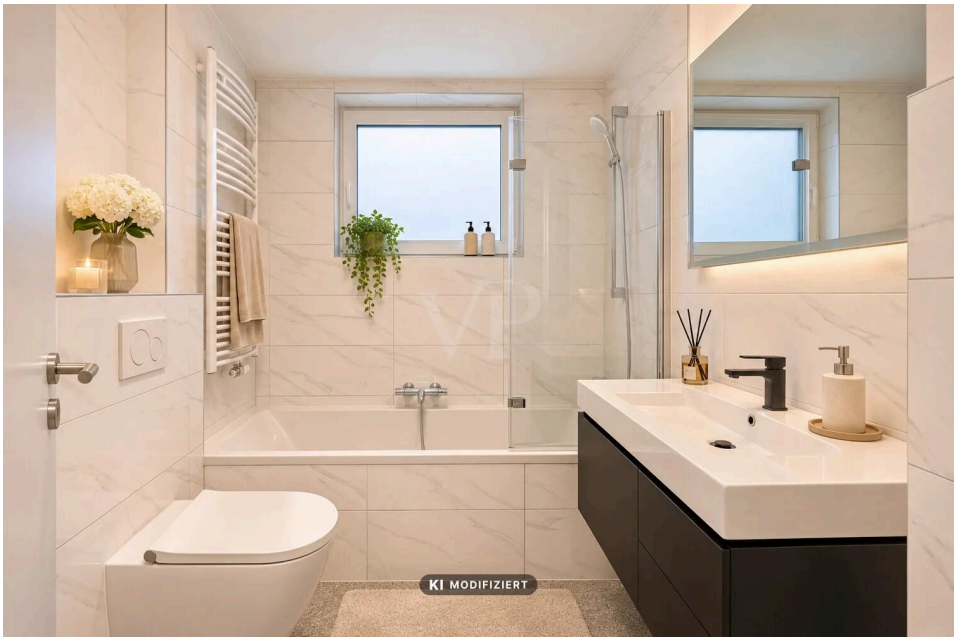
Die Immobilie

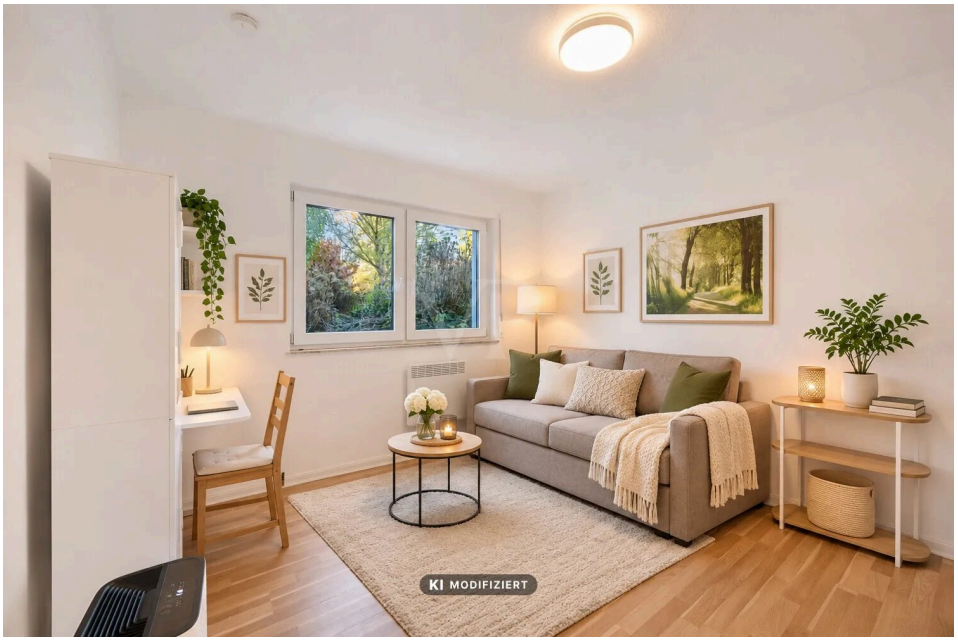




Objektnummer: 26378030 - 53175 Bad Godesberg – Friesdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26378030 - 53175 Bad Godesberg – Friesdorf

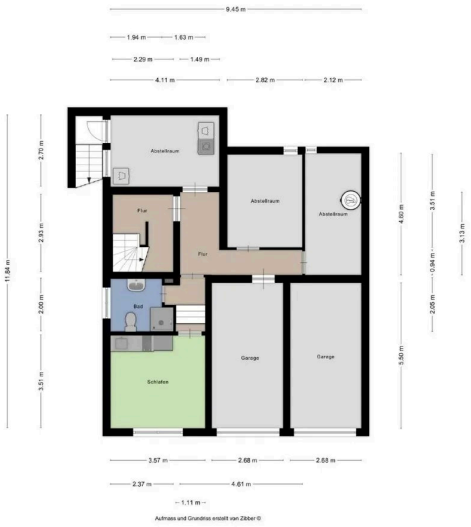
Die Immobilie





Objektnummer: 26378030 - 53175 Bad Godesberg – Friesdorf

Die Immobilie

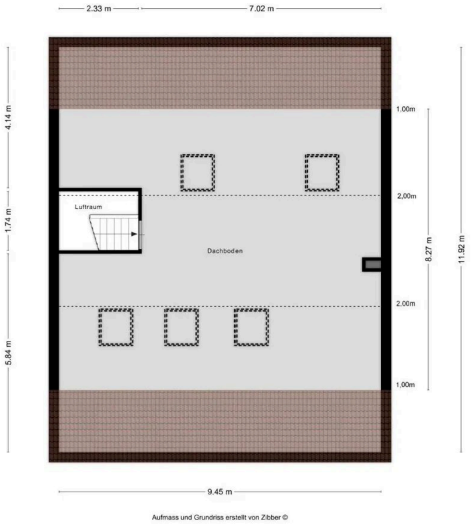




Objektnummer: 26378030 - 53175 Bad Godesberg – Friesdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26378030 - 53175 Bad Godesberg – Friesdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26378030 - 53175 Bad Godesberg – Friesdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26378030 - 53175 Bad Godesberg – Friesdorf

Ein erster Eindruck

Ob großzügiges Familiendomizil, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – dieses bereits umfassend modernisierte Zweifamilienhaus in Bad Godesberg-Friesdorf bietet ein außergewöhnlich flexibles Wohnkonzept mit viel Raum für individuelle Lebensentwürfe!

Auf einem rund 685 m² großen Grundstück präsentiert sich die Immobilie aus dem Jahr 1966 mit ca. 215 m² Wohnfläche, insgesamt neun Zimmern, davon sieben Schlafzimmer, und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.
Das durchdachte Raumangebot erstreckt sich über zwei großzügige Wohnebenen. Sowohl das Erd- als auch das Obergeschoss verfügen über einen weitläufigen Wohn- und Essbereich, drei Schlafzimmer, eine separate Küche, ein modernes Tageslichtbad sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Im Erdgeschoss ist zudem bereits eine moderne Einbauküche vorhanden.

Eine ansprechende Terrasse auf der unteren Ebene sowie ein gemütlicher Balkon auf der oberen Ebene schaffen attraktive Rückzugsorte im Freien.

Besondere Flexibilität bietet die separate Einliegerwohnung mit einem kombinierten Wohn- und Schlafbereich, eigener Küche sowie angrenzendem Duschbad. Ob als eigenständiger Wohnbereich für Familienangehörige, für erwachsene Kinder oder zur Vermietung – hier eröffnen sich zusätzliche Möglichkeiten, die Immobilie ganz nach den persönlichen Bedürfnissen zu nutzen.

Auch in puncto Modernisierung überzeugt das Haus: Zahlreiche Erneuerungen in den vergangenen Jahren haben die Immobilie bereits deutlich aufgewertet und schaffen eine attraktive Grundlage für komfortables Wohnen. Zusätzlich bietet das noch ausbaufähige Dachgeschoss interessantes Potenzial für zukünftige Wohnideen und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Dank der vollständigen Unterkellerung stehen hinreichend Abstellmöglichkeiten zur Verfügung. Zwei separate Garagen sowie die jeweils davorliegenden Stellflächen bieten komfortable Parkmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge und runden dieses attraktive Gesamtangebot ab.

Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Möglichkeiten dieser Immobilie - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Hinweis zur Bilddarstellung: Die dargestellten Innenaufnahmen wurden ausschließlich hinsichtlich der Möblierung und Einrichtung digital angepasst. Sämtliche baulichen Gegebenheiten, insbesondere Bodenbeläge, Wände, Decken, Fenster und

Raumstrukturen, entsprechen dem tatsächlichen Zustand der Immobilie.

Der Energieausweis ist in Bearbeitung und liegt zur Besichtigung vor.

Objektnummer: 26378030 - 53175 Bad Godesberg – Friesdorf

Ausstattung und Details

Highlights auf einen Blick:
- Umfassend modernisiertes Zweifamilienhaus mit separater Einliegerwohnung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Ideal für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung
- Großzügiges Grundstück mit vielfältigen Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- Insgesamt neun Zimmer, davon sieben Schlafzimmer
- Zwei großzügig geschnittene Wohneinheiten mit jeweils drei Schlafzimmern
- Helle und geräumige Wohn- und Essbereiche auf beiden Wohnebenen
- Separate Küchen in beiden Wohneinheiten, im Erdgeschoss bereits mit moderner Einbauküche ausgestattet
- Zwei moderne Tageslichtbäder, eines mit Badewanne und eines mit bodengleicher Dusche
- Zusätzliches Gäste-WC in jeder der beiden Hauptwohneinheiten
- Separate Einliegerwohnung mit Wohn-/Schlafraum, Küche und angrenzendem Duschbad
- Großzügige Terrasse im Erdgeschoss mit direktem Zugang zum Außenbereich
- Gemütlicher Balkon im Obergeschoss
- Dachgeschoss mit zusätzlichem Ausbaupotenzial
- Vollständige Unterkellerung mit großzügigen Abstell- und Staumöglichkeiten
- Zwei separate Garagen

Objektnummer: 26378030 - 53175 Bad Godesberg – Friesdorf

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in attraktiver, familienfreundlicher Wohnlage im beliebten Bonner Stadtteil Bad Godesberg-Friesdorf. Das gewachsene Wohnumfeld zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und naturnaher Umgebung aus.

Die weitläufigen Waldflächen am Fuße des Kottenforsts bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Auch die Anbindung an die Bad Godesberger Innenstadt, die Bonner City und das überregionale Verkehrsnetz ist günstig.

Die Lage vereint somit naturnahes Wohnen mit den Vorzügen einer gut erschlossenen städtischen Umgebung.

Objektnummer: 26378030 - 53175 Bad Godesberg – Friesdorf

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: 26378030 - 53175 Bad Godesberg – Friesdorf

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