

Bonn – Plittersdorf

# Exklusives Wohnen in begehrter Bestlage - Ein Zuhause mit Charakter!

Objektnummer: 25378011



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.120.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 233 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 347 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

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

Objektnummer: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25378011
Wohnfläche	ca. 233 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Badezimmer	3
Baujahr	1912

Kaufpreis	1.120.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	116.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.04.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1912

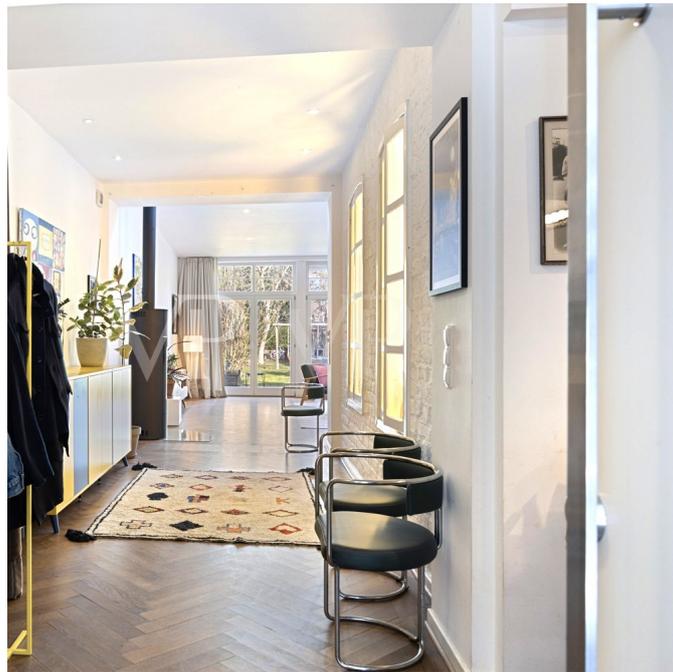
Objektnummer: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## Die Immobilie



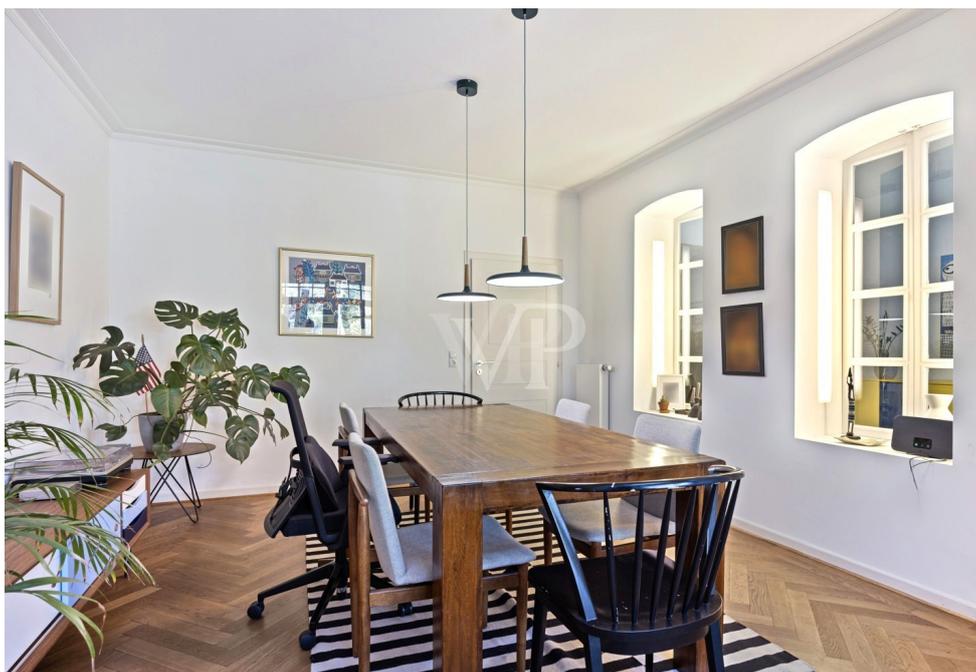
Objektnummer: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## Die Immobilie



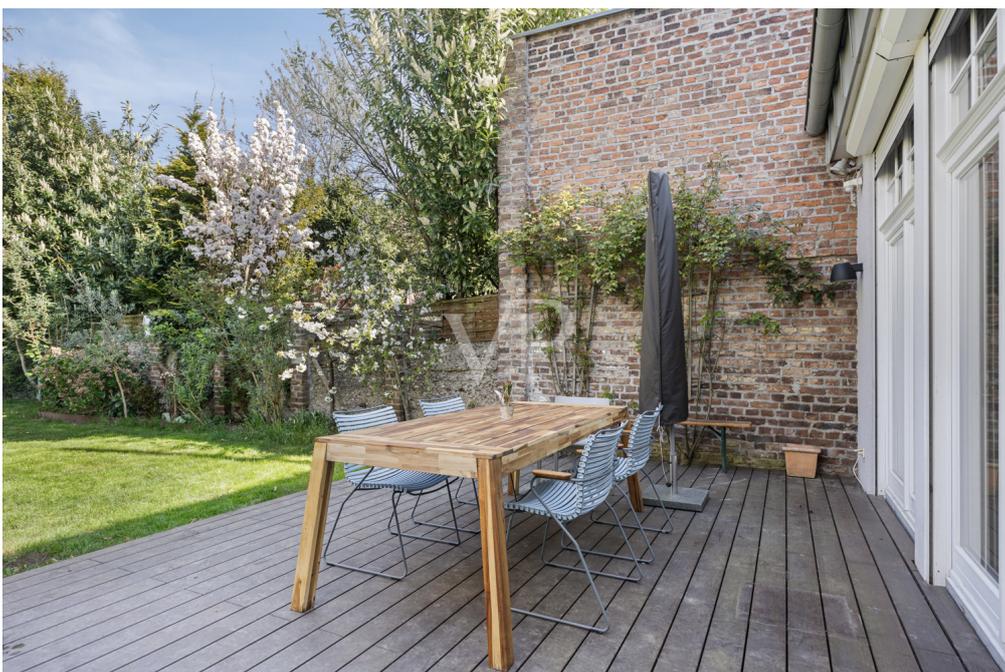
Objektnummer: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## Die Immobilie



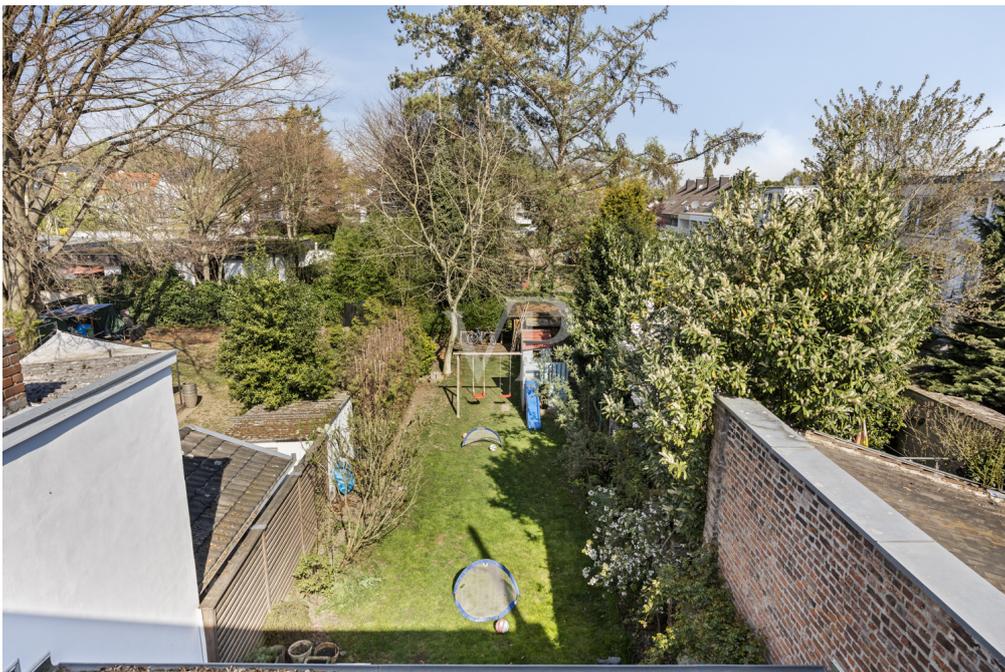
Objektnummer: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## Die Immobilie



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Objektnummer: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

# Die Immobilie



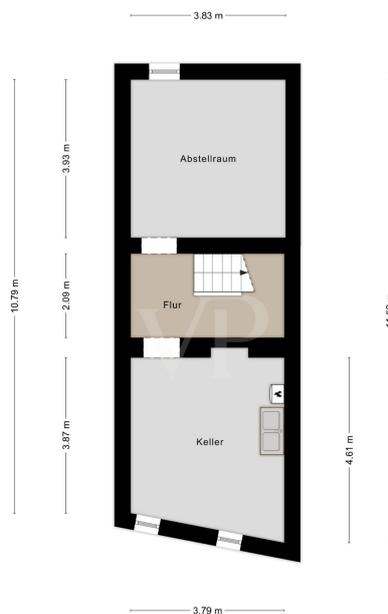
Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Objektnummer: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## Die Immobilie



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

## Top-Makler Bonn



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Bad Godesberg**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Objektnummer: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Amina Wicharz und Elmar Wicharz  
Geschäftstelleninhaber Bad Godesberg

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0228 - 38 76 105 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/bad-godesberg](http://www.von-poll.com/bad-godesberg)

VP VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



**Objektnummer: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in einem außergewöhnlichen Zuhause, das mit Stil, Substanz und einer der gefragtesten Lagen überzeugt! Diese Immobilie vereint zeitlose Architektur mit höchstem Wohnkomfort und schafft ein Ambiente, das sowohl Ruhe als auch Repräsentation bietet. Großzügige Raumaufteilungen, luftige und helle Wohnbereiche und hochwertige Materialien prägen dieses besondere Wohngefühl des Hauses. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 233 m<sup>2</sup> auf einem 347 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit insgesamt 9 Zimmern, sowie zusätzlich 3 Badezimmern und einem Gäste-WC, bietet dieses Haus viel Platz für eine große Familie oder Menschen, die Wert auf geräumiges Wohnen legen. Das Haus wurde umfassend und hochwertig modernisiert/saniert, wodurch es sich in einem hervorragenden Zustand präsentiert. Die moderne Zentralheizung sorgt für ein angenehmes Wohnklima in allen Räumen. Ein besonderes Highlight ist der Kaminofen im Wohnbereich, der an kühleren Tagen für zusätzliche Gemütlichkeit sorgt. Die hochwertigen Bodenbeläge aus Parkett, Holzdielen und Fliesen unterstreichen die hohe Ausstattungsqualität der Immobilie. Ein weiteres Plus der Immobilie ist der Außenbereich: eine schöne Terrasse und ein sonniger Garten laden zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Auch ein Balkon ist vorhanden, der eine idyllische Aussicht auf die Umgebung bietet. Die Lage des Hauses -wenige Gehminuten zur eindrucksvollen Rheinpromenade- eignet sich hervorragend für Familien und Berufstätige, die sowohl eine ruhige Wohngegend als auch die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten schätzen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und gut erreichbar. Diese Immobilie ist kurzfristig bezugsfertig und bietet eine einmalige Gelegenheit für all jene, die Wert auf eine gehobene Ausstattung und großzügige Räumlichkeiten legen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von dieser attraktiven Immobilie zu machen.

Objektnummer: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## Ausstattung und Details

- hochwertige Einbauküche
- Kaminofen im Wohnbereich
- hochwertige Bodenbeläge ( Parkett, Holzdielen, Fliesen)
- 3 Badezimmer, 1 Gäste WC
- großzügige Raumgestaltung
- Terrasse, sonniger Garten
- Balkon
- umfassend und hochwertig modernisiert/saniert

**Objektnummer: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf**

## Alles zum Standort

Ihr neues Domizil in Alt-Plittersdorf! Ausgezeichnete Lage im Herzen von Alt-Plittersdorf. Hier finden Sie dörfliche Atmosphäre zwischen Rhein und Rheinauenpark. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten finden sich in unmittelbarer Nähe, wie auch in der Bad Godesberger Innenstadt. Die Verkehrsanbindung von Bad Godesberg - Plittersdorf ist erstklassig. Die Autobahn A59 bietet eine schnelle Anbindung an den Flughafen Köln/Bonn und eine gute Anbindung an die BAB 59 Richtung Köln. Über die B9 als wichtigste Verbindungsstraße in Bonn erreicht man schnell die Bonner Innenstadt.

**Objektnummer: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 116.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25378011 - 53173 Bonn – Plittersdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Elmar Wicharz

---

Römerplatz 8 Bad Godesberg  
E-Mail: [bad.godesberg@von-poll.com](mailto:bad.godesberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)