

Bad Godesberg / Rüngsdorf

# Herrschaftliches Anwesen mit Weitblick in bester Lage

Número da propriedade: 25378025



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

PREÇO DO ALUGUEL: 3.100 EUR • ÁREA: ca. 160 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 2.120 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25378025 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25378025 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

## Numa vista geral

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Número da propriedade  | 25378025    |
| Área                   | ca. 160 m²  |
| Quartos                | 6           |
| Quartos                | 4           |
| Casas de banho         | 2           |
| Ano de construção      | 1934        |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem |

|                           |                                                                             |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Preço do aluguel          | 3.100 EUR                                                                   |
| Custos adicionais         | 820 EUR                                                                     |
| Modernização / Reciclagem | 2006                                                                        |
| Tipo de construção        | Sólido                                                                      |
| Móveis                    | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 25378025 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Óleo                | Procura final de energia                                 | 205.00 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 03.06.2035          | Classificação energética                                 | G                        |
| Aquecimento                       | Petróleo            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1934                     |

Número da propriedade: 25378025 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25378025 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25378025 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25378025 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25378025 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25378025 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25378025 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25378025 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25378025 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25378025 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25378025 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

## O imóvel



# 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

Número da propriedade: 25378025 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Amina Wicharz und Elmar Wicharz  
Geschäftsstelleninhaber 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)

Número da propriedade: 25378025 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

## Uma primeira impressão

Hier sind Eleganz, Weite und Naturschönheit vereint!

In außergewöhnlich privilegierter Lage präsentiert sich dieses stilvolle herrschaftliche Haus als eine wahre Rarität: Auf einem traumhaften, parkähnlichen Grundstück von über 2.000 m<sup>2</sup> gelegen, eröffnet sich Ihnen ein unverbaubarer Blick auf das majestätische Siebengebirge – ein Panorama, das seinesgleichen sucht.

Die rund 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche des 1934 erbauten Hauses spiegeln eine harmonische Verbindung aus klassischer Architektur und großzügiger Raumaufteilung wider. Helle, großzügige Räume und ein durchdachtes Wohnkonzept verleihen dem Anwesen eine erhabene, aber zugleich einladende Atmosphäre. Hier residiert man mit Stil – inmitten grüner Weite und dennoch gut angebunden.

Ob als repräsentativer Familiensitz, als Rückzugsort für Ruhe und Entschleunigung oder als stilvolle Basis für neue Ideen – dieses Anwesen bietet Raum für anspruchsvolle Lebensentwürfe.

Ein Ort mit Charakter, Aussicht und Geschichte – geschaffen für Menschen mit Weitblick.

Número da propriedade: 25378025 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

## Detalhes do equipamento

- + großer Garten
- + 2 Badezimmer
- + Gäste WC
- + großzügiges Wohnzimmer mit direkt anschließendem offenen Esszimmer und einladender überdachter Terrasse
- + 4 weitere Wohnräume, ideal nutzbar als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro / Ankleidezimmer
- + Die Wohnräume im Obergeschoss öffnen sich zu einem dreiseitig umlaufenden Balkon
- + Ölzentralheizung
- + Parkettböden
- + Garage
- + Gartenhaus
- + Gewächshaus

Der Vermieter lässt die Immobilie vor Einzug im Innenbereich neu streichen. Ebenso werden die Parkettböden überarbeitet, sowie die Teppichböden im Obergeschoss professionell gereinigt.

Die Pflege des liebevoll angelegten weitläufigen Grundstücks wird von einem Gärtner durchgeführt und ist in den Betriebskosten enthalten.

Número da propriedade: 25378025 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

## Tudo sobre a localização

Dieses außergewöhnliche Anwesen befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Bonns – im eleganten Stadtteil Rüngsdorf, direkt am Rhein.

Die unmittelbare Nähe zum Flussufer bietet nicht nur einen unverbaubaren Blick auf das majestätische Siebengebirge, sondern auch eine einzigartige Lebensqualität.

Rüngsdorf zeichnet sich durch seine historische Architektur, prachtvolle Villen und eine ruhige, grüne Umgebung aus. Die exklusive Wohngegend ist bekannt für ihre hohe Lebensqualität und die Nähe zu renommierten Einrichtungen.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar. Die Bonner Innenstadt sowie der Stadtbezirk Bad Godesberg sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar.

Dieses Herrenhaus bietet nicht nur ein exklusives Zuhause, sondern auch eine erstklassige Lage, die Ruhe, Natur und städtisches Leben harmonisch vereint.

Número da propriedade: 25378025 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 205.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Número da propriedade: 25378025 - 53179 Bad Godesberg / Rüngsdorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Elmar Wicharz

---

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg

Tel.: +49 228 - 38 76 105 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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