

Bad Godesberg-Villenviertel

# Repräsentative Villa – Stilvoller Firmensitz mit Charakter

*Número da propriedade: 25378028*



QUARTOS: 13

Número da propriedade: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

- 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: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## Numa vista geral

|                        |                                 |
|------------------------|---------------------------------|
| Número da propriedade  | 25378028                        |
| Quartos                | 13                              |
| Ano de construção      | 1896                            |
| Tipo de estacionamento | 4 x Garagem, 100 EUR (Arrendar) |

|                             |                                                                                |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Preço do aluguel            | Sob consulta                                                                   |
| Custos adicionais           | 500 EUR                                                                        |
| Comissão para arrendatários | Mieterprovision beträgt das 2-fache (zzgl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete |
| Área total                  | ca. 493 m <sup>2</sup>                                                         |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                         |
| Área arrendáve              | ca. 493 m <sup>2</sup>                                                         |

Número da propriedade: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## Dados energéticos

Certificado  
Energético

Legally not required

Número da propriedade: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## O imóvel



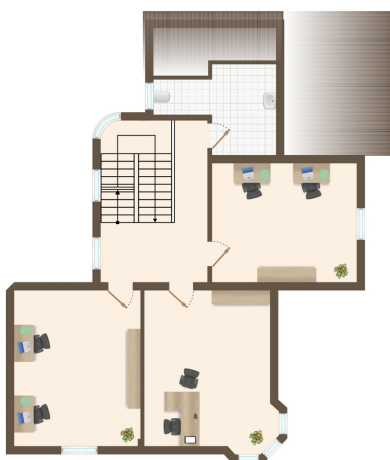
Número da propriedade: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## 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: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## O imóvel



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



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## Uma primeira impressão

Diese exklusive Jugendstilvilla im Herzen des Godesberger Villenviertels, eines der begehrtesten Stadtteile des Bonner Südens, stammt aus dem Jahr 1896 und verbindet klassische Eleganz mit moderner Funktionalität. Rund 393 m<sup>2</sup> Bürofläche erstrecken sich über insgesamt drei Etagen und eröffnen eine hoch repräsentative Arbeitsumgebung für Unternehmen mit gehobenem Anspruch.

Die denkmalgeschützte Immobilie überzeugt durch ihre markante Architektur, originale Bodenbeläge und Stuckelemente, sowie eine durchdachte Raumaufteilung, die flexible Nutzungsmöglichkeiten für individuelle Arbeitskonzepte schafft – von Einzel- und Teambüros bis hin zu Besprechungs- und Empfangsbereichen. Weiteren Raum bietet das ca. 110 m<sup>2</sup> große Kellergeschoss mit praktischer Lagerfläche – ideal für Archivierung oder technische Ausstattung. Dank des Glasfaseranschlusses ist zudem eine leistungsfähige digitale Infrastruktur gewährleistet.

Eine Gemeinschaftsküche sowie der gepflegte, begrünte Außenbereich stehen als Rückzugsort für entspannte Pausen und kurze Auszeiten im Arbeitsalltag zur Verfügung. Mehrere hochwertige Badezimmer mit modernen WC-Anlagen gewährleisten den nötigen Komfort auf allen Etagen.

Vier Garagen befinden sich direkt auf dem Grundstück – eine davon ist mit einer Wallbox ausgestattet und ermöglicht somit ebenso das Laden von E-Fahrzeugen.

Die Villa befindet sich in ruhiger und dennoch verkehrsgünstiger Lage und eignet sich ideal für Unternehmen, die einen stilvollen, repräsentativen und zugleich funktionalen Firmensitz suchen.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Número da propriedade: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## Detalhes do equipamento

Die Immobilie verfügt über folgende Ausstattungsmerkmale:

- Erstklassige und repräsentative Lage
- Stilvolle und charaktervolle Architektur
- Originale Bodenbeläge mit historischem Charme
- Großzügige Büroflächen auf drei Etagen mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- Zusätzliche Lagerfläche im Kellergeschoss
- Glasfaseranschluss
- Gepflegter, begrünter Außenbereich
- Gemeinschaftsküche
- Vier Garagenstellplätze, davon einer mit Wallbox für E-Fahrzeuge

Número da propriedade: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## Tudo sobre a localização

Das Villenviertel von Bad Godesberg ist eine der exklusivsten und zugleich traditionsreichsten Lagen der Bundesstadt. Das Viertel zeichnet sich durch seine ruhige, grüne Umgebung, eine hochwertige Nachbarschaftsbebauung sowie ein besonders gepflegtes Erscheinungsbild aus – ideale Voraussetzungen für ein Unternehmen, das Wert auf ein souveränes und professionelles Auftreten legt.

Der Standort bietet eine hervorragende infrastrukturelle Anbindung: Sowohl die Bonner Innenstadt als auch die Bundesstraße B9 sind in wenigen Minuten erreichbar, was kurze Wege zu Geschäftsterminen ebenso garantiert wie eine schnelle Erreichbarkeit für Mitarbeitende und Besucher. Auch der öffentliche Nahverkehr ist optimal ausgebaut – mehrere Bus- und Bahnlinien sorgen für eine reibungslose Anbindung an das Stadtzentrum, den Hauptbahnhof und umliegende Stadtteile.

Die Nähe zum Rhein, zu renommierten Bildungseinrichtungen, internationalen Institutionen und Regierungsstellen unterstreicht zudem die strategisch günstige Lage für Unternehmen mit überregionalem oder internationalem Bezug.

Número da propriedade: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## Outras informações

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: 25378028 - 53173 Bad Godesberg-Villenviertel

## 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)