

# Freistehende 30er Jahre Villa auf großzügigem Grundstück in zentraler Lage von BN-Bad Godesberg

53177 Bonn, Villa zum Kauf

Objekt ID: 113



Wohnfläche ca.: 180 m<sup>2</sup> - Zimmer: 8



## Freistehende 30er Jahre Villa auf großzügigem Grundstück in zentraler Lage von BN-Bad Godesberg

Objekt ID	113
Objekttypen	Haus, Villa
Adresse	53177 Bonn
Wohnfläche ca.	180 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	809 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Separate WC	2
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1935
Zustand	renovierungsbedürftig
Stellplätze gesamt	4
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Garage, Garten/Gartennutzung, Gäste-WC, Kamin, Keller, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	2,38% zzgl. MwSt.



## Objektbeschreibung

Familienfreundliche, freistehende Villa aus dem Jahre 1935 in bester Lage am Rande der Godesberger Innenstadt.

Die derzeitigen Eigentümer nutzen das Haus als Bürogebäude. Die typische Aufteilung und die klassischen Stilelemente der damaligen Epoche sind jedoch noch vorhanden und können bei einem Rückbau im Rahmen einer Sanierung wieder herausgearbeitet werden.

Im Erdgeschoss befinden ein großzügiges Entreé, 4 Büroräume und eine kleine Küche. Zwei Räume können wieder zu einem repräsentative Wohn-Essbereich zusammengelegt werden. Auch die derzeit sehr kleine Küche würde man möglicherweise in einen anderen Raum verlegen, und aus der jetzigen Küche ein Gäste Duschbad herstellen. Vom Wohnzimmer gelangt man in den wunderschön eingewachsenen und von der Straße nicht einsehbaren Garten mit Terrasse.

Über eine charmante Holzterrasse gelangt man zuerst in ein Zwischengeschoss mit kleinem Dachzimmer und dann weiter in das erste Obergeschoss. Hier liegen insgesamt vier Räume, aber derzeit noch kein Badezimmer, jedoch 2 separate Toiletten. Auch in dieser Etage würde man idealerweise das kleinste Zimmer zu einem Badezimmer umbauen. Diese Etage verfügt über einen großen, nach Süden gelegenen Balkon mit Blick in den Garten. Das Dachgeschoss des Hauses ist derzeit noch nicht ausgebaut.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben viel Stauraum auch Platz für Waschmaschine und Trockner.

Seitlich am Haus befindet sich eine Doppelgarage und die Möglichkeit zwei weitere Fahrzeuge in der Einfahrt zu parken.

Die beigefügten Grundrisse zeigen die derzeitige Raumaufteilung, es liegen auch Grundrisse der Ursprungsaufteilung vor.

## Ausstattung

Das Gebäude ist massiv gebaut und befindet sich in einem ordentlichen Zustand, ist aber baujahrsbedingt sanierungsbedürftig. Da das Gebäude jedoch in den vergangenen Jahren als Büroimmobilie genutzt wurde, sind nicht nur Renovierungs- bzw. Sanierungsarbeiten einzukalkulieren, sondern auch der Einbau von Badezimmern sowie evt. Rückbau der bürotypischen Raumaufteilungen. Die Fenster wurden vor einigen Jahren gegen isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden getauscht, beheizt wird das Gebäude mit einer älteren, aber intakten Gasheizung. In der großzügigen Diele befindet sich ein imposanter, offener Kaminofen, welcher zur Beheizung des Gebäudes unterstützend hinzugezogen werden kann.

Im Wohn-Essbereich ist ein Echtholzparkett verlegt, in den oberen Räumen liegen unterschiedliche Bodenbeläge.

Für die Renovierung sind in jedem Fall die Herstellung eines oder mehrerer Badezimmer sowie die Sanierung des Gäste WC's, Malerarbeiten im gesamten Haus, Bodenbeläge sowie die Überarbeitung bzw. Erneuerung der Elektrik und der Verrohrung einzuplanen.

Der Austausch der Fenster, sowie die Erneuerung des Daches und der Heizung sind nicht unmittelbar nötig aber in den kommenden Jahren finanziell einzuplanen. Hierfür können möglicherweise Fördergelder für energetische Sanierung beantragt werden.

## Sonstiges

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Demnach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2 % zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also insgesamt 2,38 % des Kaufpreises einschließlich Umsatzsteuer bei notariellem Vertragsabschluss verdient und



fällig.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	12.04.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1987
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	357,70 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	H



# Lage

Bad Godesberg ist einer der vier Stadtbezirke der Bundesstadt Bonn und hat 76.156 Einwohner. Bad Godesberg liegt im südlichen Bereich des Bonner Stadtgebietes und ist noch heute geprägt von seiner diplomatischen Vergangenheit zu Hauptstadtzeiten. Viel alter Baumbestand und die Nähe zum Rhein machen Bad Godesberg zu einem der begehrtesten Wohngebiete Bonns.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, die Godesberger Innenstadt mit ihrem mehrmals wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt und vielen inhabergeführten Einzelhandelsgeschäften, der DB sowie der Bus- und U-Bahnhof (öffentlicher Nahverkehr) sind fußläufig oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar bzw. befinden sich unmittelbar vor der Haustüre. Für Familien mit Kindern ist diese Lage besonders attraktiv, da sich alle Formen von Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen im unmittelbaren Umfeld befinden.

Auch die großen Arbeitgeber Bonns wie Telekom, Post, Postbank, UNO etc. sind gut erreichbar. Überregional ist Bad Godesberg sehr gut an das Autobahnnetz angeschlossen. Über die Pecher Landstraße erreicht man in ca.20 Minuten das Meckenheimer Kreuz und die A61 in Richtung Köln und Koblenz.

Über die Autobahn 556 gelangt man in wenigen Minuten auf die A59/ A3 sowohl in Richtung Köln/ Bonner Flughafen als auch in Richtung Frankfurt.





Straßenansicht



Gartenansicht



Garten



Kamin in der Diele



Raumbeispiel



Balkon 1.OG



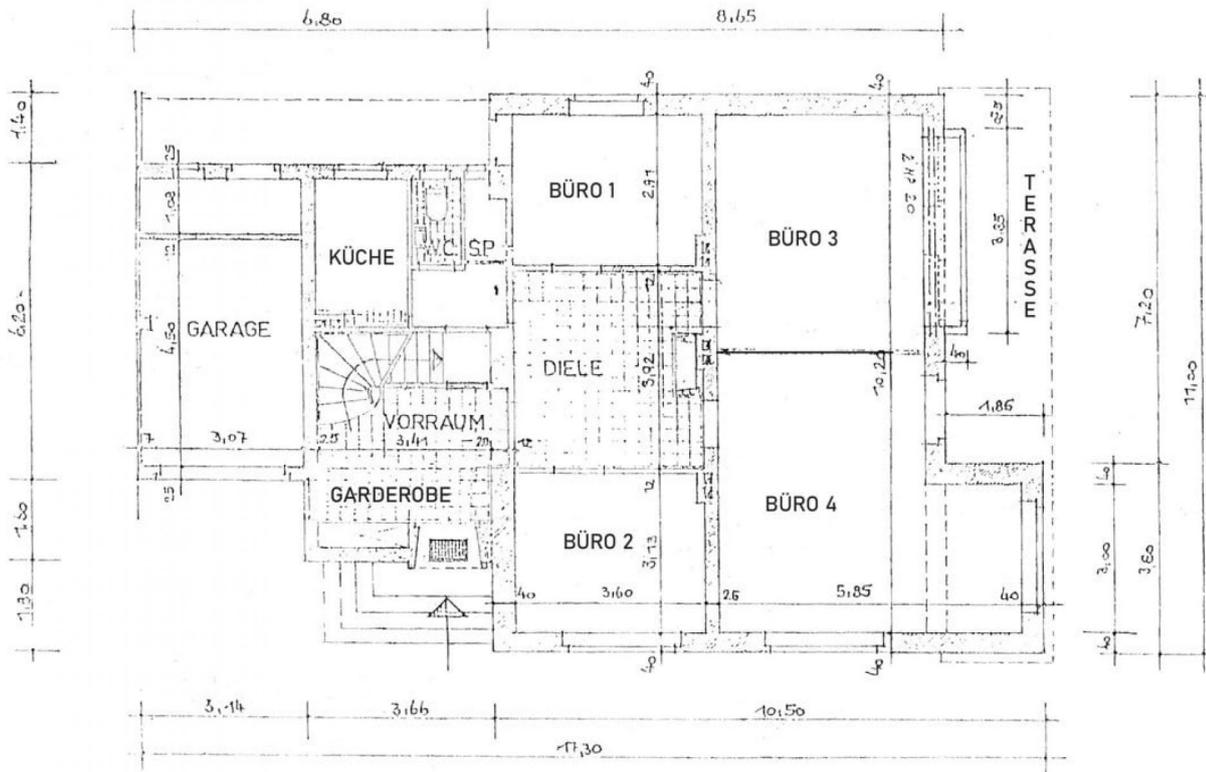


Terrasse EG



# Grundriss

Grundriss Erdgeschoss überarbeitet

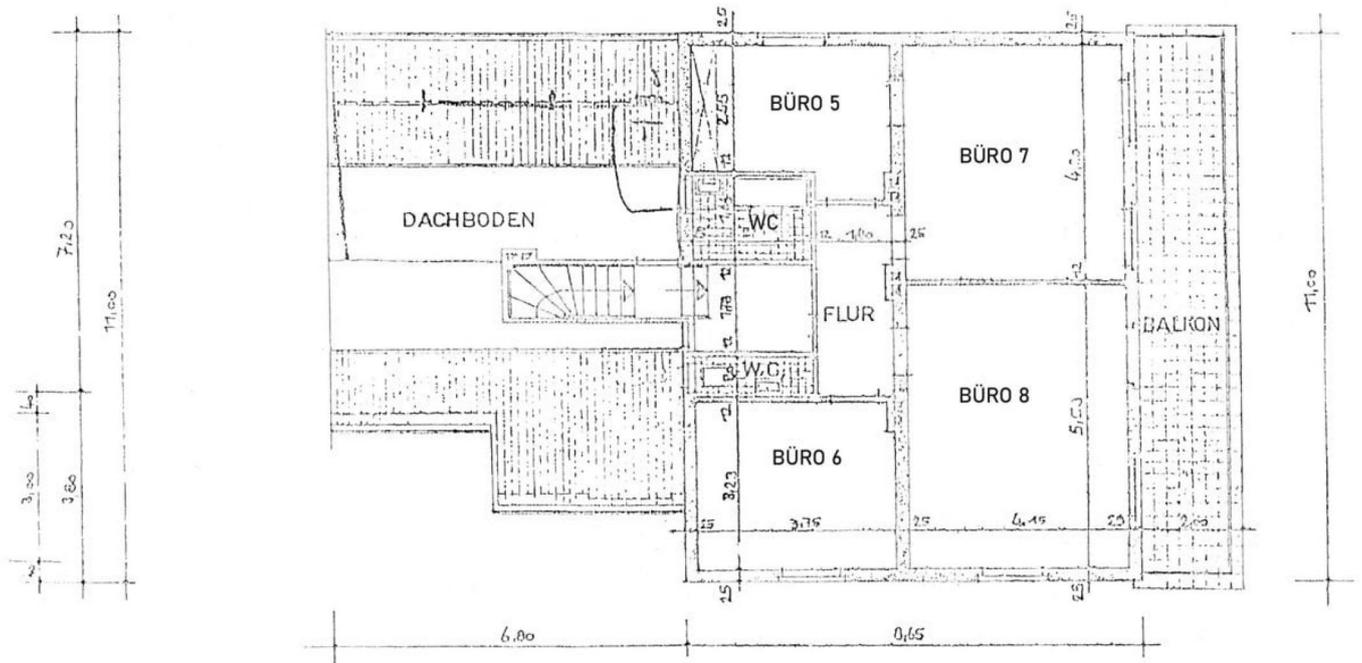


ERDGESCHOSS



# Grundriss

## Grundriss Obergeschoss



OBERGESCHOSS

