

Bad Godesberg/Schweinheim

Refugium der Extraklasse!

CODICE OGGETTO: 25378024



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.670.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 323 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.227 m²

CODICE OGGETTO: 25378024 - 53177 Bad Godesberg/Schweinheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25378024 - 53177 Bad Godesberg/Schweinheim

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25378024
Superficie netta	ca. 323 m²
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	4
Anno di costruzione	1962
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.670.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25378024 - 53177 Bad Godesberg/Schweinheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.01.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	107.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1962

CODICE OGGETTO: 25378024 - 53177 Bad Godesberg/Schweinheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25378024 - 53177 Bad Godesberg/Schweinheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25378024 - 53177 Bad Godesberg/Schweinheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25378024 - 53177 Bad Godesberg/Schweinheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25378024 - 53177 Bad Godesberg/Schweinheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25378024 - 53177 Bad Godesberg/Schweinheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25378024 - 53177 Bad Godesberg/Schweinheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25378024 - 53177 Bad Godesberg/Schweinheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25378024 - 53177 Bad Godesberg/Schweinheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25378024 - 53177 Bad Godesberg/Schweinheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25378024 - 53177 Bad Godesberg/Schweinheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25378024 - 53177 Bad Godesberg/Schweinheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25378024 - 53177 Bad Godesberg/Schweinheim

La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 25378024 - 53177 Bad Godesberg/Schweinheim

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



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

CODICE OGGETTO: 25378024 - 53177 Bad Godesberg/Schweinheim

Una prima impressione

Es heißt, Bilder sagen mehr als tausend Worte – in diesem Fall könnte es treffender kaum sein. In exklusiver Nachbarschaft von Bonn-Schweinheim, am ruhigen Ende einer diskreten Privatstraße und unmittelbar angrenzend an das Naturschutzgebiet Kottenforst, erwartet Sie ein eindrucksvoller Rückzugsort, der stilvolle Eleganz, landschaftliche Geborgenheit und maximale Privatsphäre auf höchstem Niveau vereint. Mit einer großzügigen Wohnfläche von rund 323?m² und einem traumhaft angelegten Grundstück von ca. 1.227?m² verbindet diese Immobilie naturnahes Wohnen mit exklusivem Wohnkomfort. Umgeben von altem Baumbestand und nahezu uneinsehbar, genießen Sie hier ein Höchstmaß an Lebensqualität in einer der begehrtesten Wohnlagen Bad Godesbergs. Seit der ursprünglichen Errichtung im Jahr 1962 ist das heutige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung harmonisch gewachsen und trägt eine historisch geprägte Handschrift, die bis heute durch das im Garten befindliche Denkmal der Drachenburg eindrucksvoll lebendig bleibt. Die exquisite Architektur spiegelt sich in jedem Detail wider: Bodentiefe Fenster durchfluten die insgesamt sechs Räume des Haupthauses mit natürlichem Licht und eröffnen weite, friedvolle Ausblicke ins Grüne. Mediterrane Rundbögen setzen dabei elegante Akzente und verleihen dem Interieur eine sanfte, fließende Dynamik. Drei Badezimmer spiegeln mit hochwertigen Materialien und ihrer sorgfältigen Ausstattung den gehobenen Anspruch an Komfort wider. Edle italienische Marmorfiesen im Eingangs- und Treppenbereich treffen auf ebenso hochwertiges Parkett in den Wohnräumen – eine stilvolle Kombination, die den exklusiven Charakter des Hauses unterstreicht. Für kulinarisch Begeisterte bietet das charmante Esszimmer mit elegantem französischen Halbrundbalkon und der erstklassig aufgestellten Küche eine perfekte Symbiose aus Funktionalität und Ästhetik. Auch der Außenbereich steht dem Inneren in nichts nach: Sanft schmiegt sich der liebevoll gestaltete Garten um das Haus und offenbart eine paradiesisch anmutende Idylle, die Ruhe und Erholung verspricht. Zwei Terrassen in Südost- und Südwestlage schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Wohnraum und umgebender Natur und laden dazu ein, bei einem Kaffee in der Morgensonne oder einem Glas Wein am Abend die stille Pracht der Jahreszeiten zu genießen. Sobald die Tage kürzer werden, avanciert die Kaminecke im Wohnbereich des Hauses zum stimmungsvollen Zentrum für behagliche Momente. Ergänzt wird das Angebot durch die rund 32?m² umfassende, vollmöblierte Einliegerwohnung mit separatem Zimmer und modernem Duschbad. Diese eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als charmante Gästesuite, gemütliche Unterkunft für ein Au-pair oder unabhängiger Wohnbereich für erwachsene Kinder. Ihrem Fuhrpark stehen eine großzügige Doppelgarage sowie mehrere, vorgelagerte Stellflächen bereit. Bei Wunsch und Bedarf besteht zudem die Option, gemeinsam mit

den sechs weiteren Villen der Privatstraße eine geschlossene „Gated Community“ zu etablieren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige und exklusive Anwesen persönlich vorzustellen.

CODICE OGGETTO: 25378024 - 53177 Bad Godesberg/Schweinheim

Dettagli dei servizi

Die Immobilie bietet Ihnen folgende Ausstattungsmerkmale:

- Ruhige Wohnlage direkt am Kottenforst
- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Laufend instand gehalten & energetisch modernisiert
- Nahezu uneinsehbares Grundstück zzgl. Anteil an der Privatstraße
- Sechs Räume und drei Badezimmer im Haupthaus
- Bodentiefe Fenster
- Mediterrane Rundbögen
- Marmorfliesen im Eingangs- und Treppenbereich
- Hochwertiges Parkett in den Wohnräumen
- Kaminecke
- hochwertige Einbauküche
- gepflegter Garten mit paradiesischem Flair
- Zwei Terrassen in Südost- und Südwestlage
- Vollmöblierte Einliegerwohnung (ca. 32m²) mit zusätzlichem Zimmer, Küche und Duschbad
- Doppelgarage und mehrere vorgelagerte Stellplätze
- Option zur Bildung einer „Gated Community“

CODICE OGGETTO: 25378024 - 53177 Bad Godesberg/Schweinheim

Tutto sulla posizione

Der Stadtteil Schweinheim im Bonner Süden gehört zu den besonders begehrten Wohnlagen im Stadtbezirk Bad Godesberg. Die gepflegte, überwiegend von Einfamilienhäusern geprägte Nachbarschaft bietet ein ruhiges, familienfreundliches Umfeld und zeichnet sich durch ihre naturnahe Lage aus. Ein besonderes Highlight ist die direkte Nähe zum Kottenforst, einem weitläufigen Naturschutzgebiet mit dichten Wäldern, Wanderwegen und idyllischen Lichtungen. Hier beginnen Spaziergänge, Laufrunden oder Fahrradtouren direkt vor der Haustür – ein idealer Rückzugsort für Naturliebhaber, Ruhesuchende und aktive Menschen gleichermaßen. Trotz der grünen Umgebung ist die Infrastruktur hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kitas sowie medizinische Versorgung befinden sich im nahen Umfeld. Das Zentrum von Bad Godesberg mit seinen vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Kulturangeboten ist in wenigen Minuten erreichbar – ebenso wie die Bonner Innenstadt oder das Rheinufer. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut ausgebaut, und auch mit dem Auto gelangen Sie zügig in alle Richtungen – sei es in die Bonner City, zum Regierungsviertel oder über die A562 und A565 ins regionale Umland. Schweinheim verbindet das Beste aus zwei Welten: naturnahes Wohnen direkt am Kottenforst und gleichzeitig eine ausgezeichnete Erreichbarkeit urbaner Angebote – ein Standort, der Ruhe, Lebensqualität und Alltagstauglichkeit verspricht.

CODICE OGGETTO: 25378024 - 53177 Bad Godesberg/Schweinheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.1.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 107.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. 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.

CODICE OGGETTO: 25378024 - 53177 Bad Godesberg/Schweinheim

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Elmar Wicharz

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg

Tel.: +49 228 - 38 76 105 0

E-Mail: bad.godesberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com