Bad Godesberg / Schweinheim

Exklusives Refugium für höchste Ansprüche!

Objektnummer: 25378024



KAUFPREIS: 1.280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 306 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1227 m²

Objektnummer: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

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

Objektnummer: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25378024
Wohnfläche	ca. 306 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	1962
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.280.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	107.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.01.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Die Immobilie

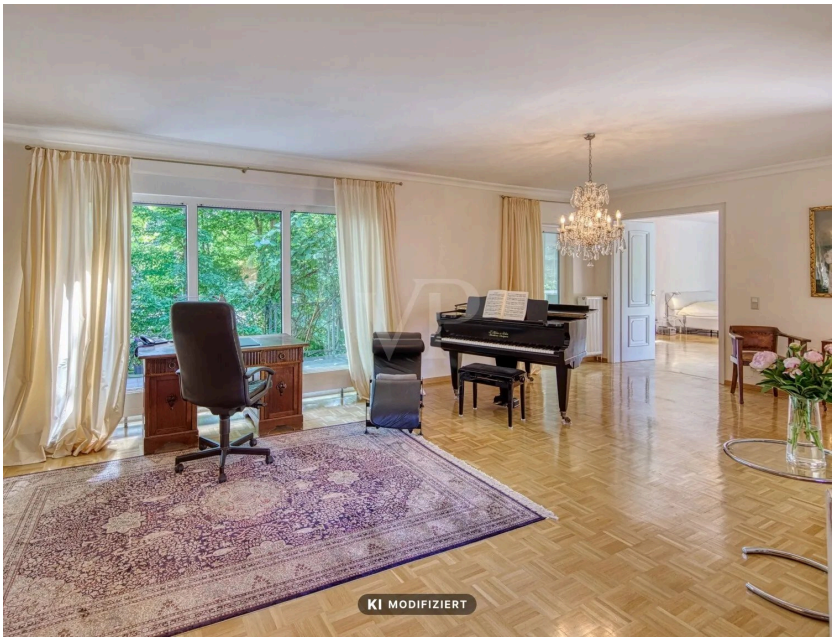




Objektnummer: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Die Immobilie

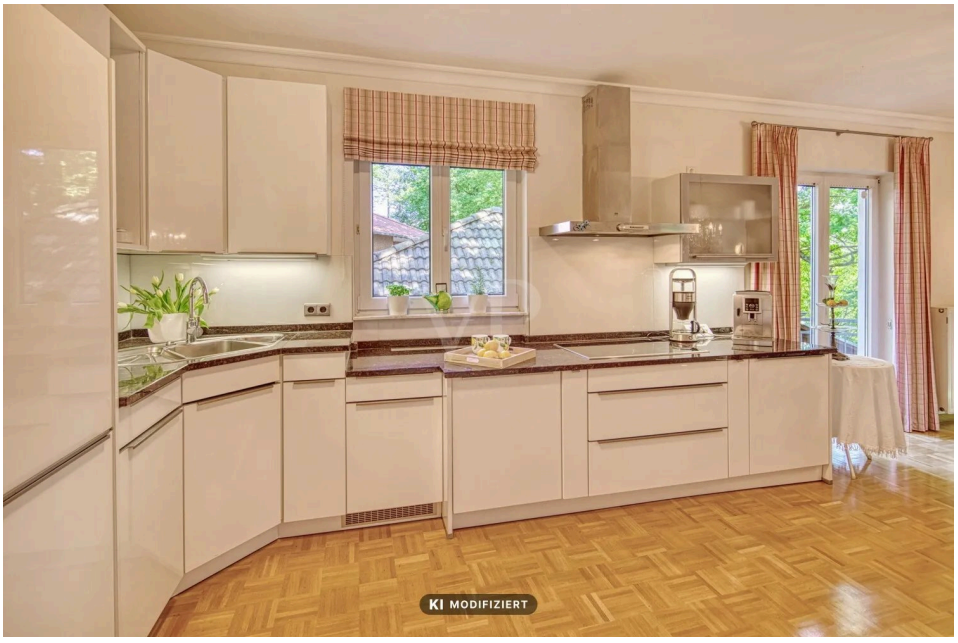




Objektnummer: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Die Immobilie

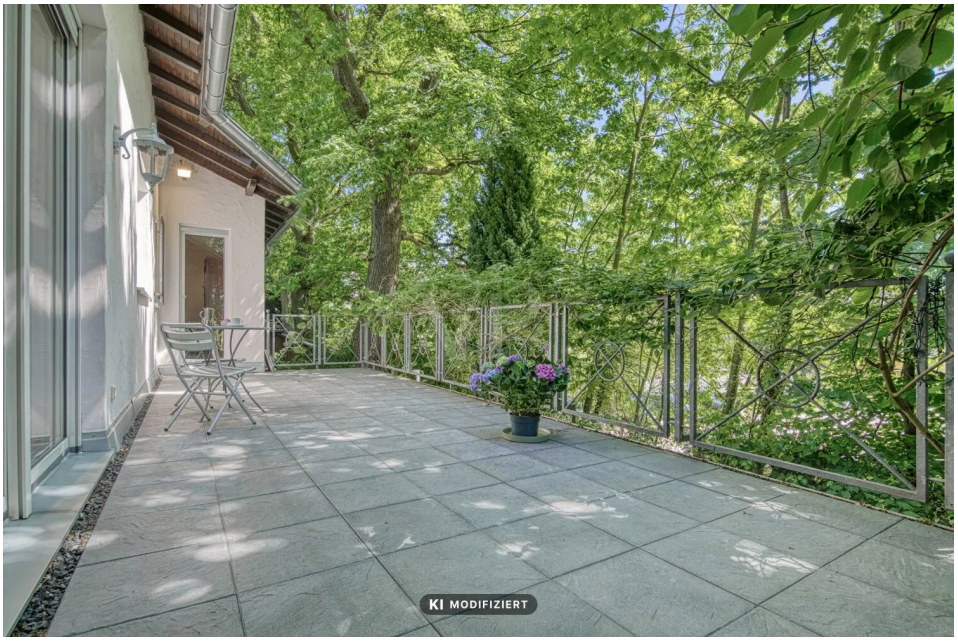




Objektnummer: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Die Immobilie

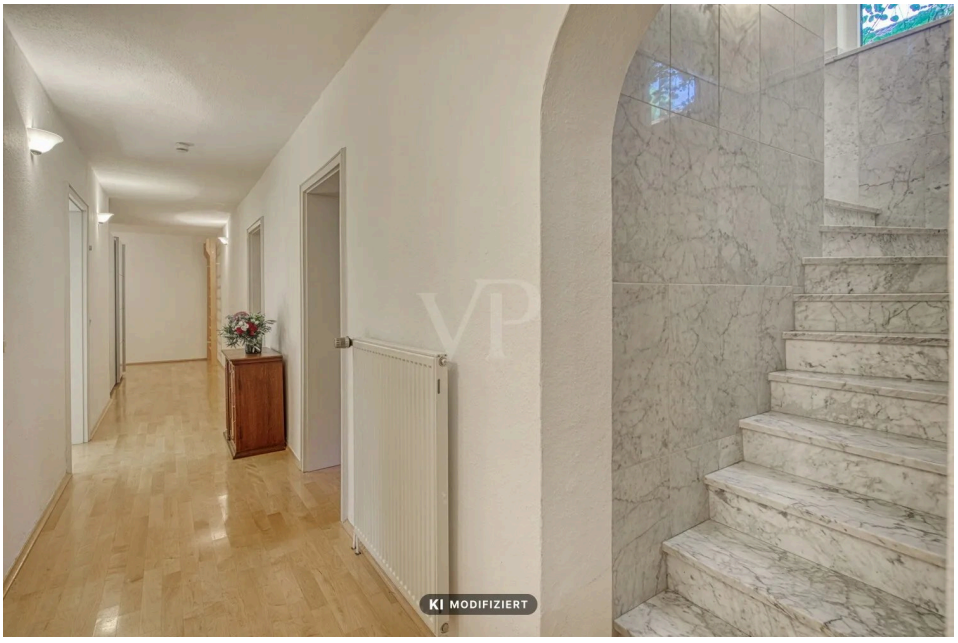




Objektnummer: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

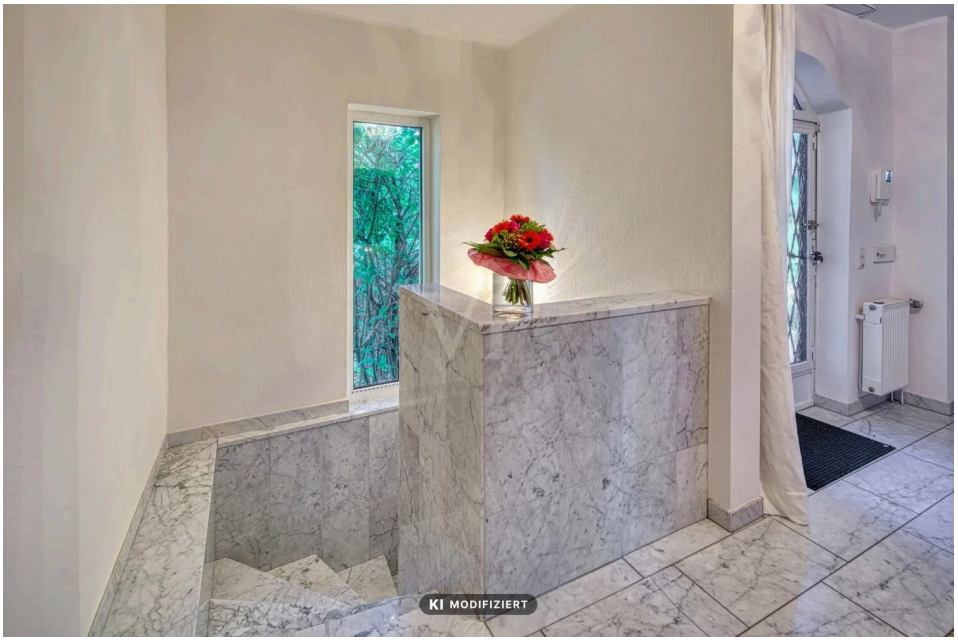
Die Immobilie





Objektnummer: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

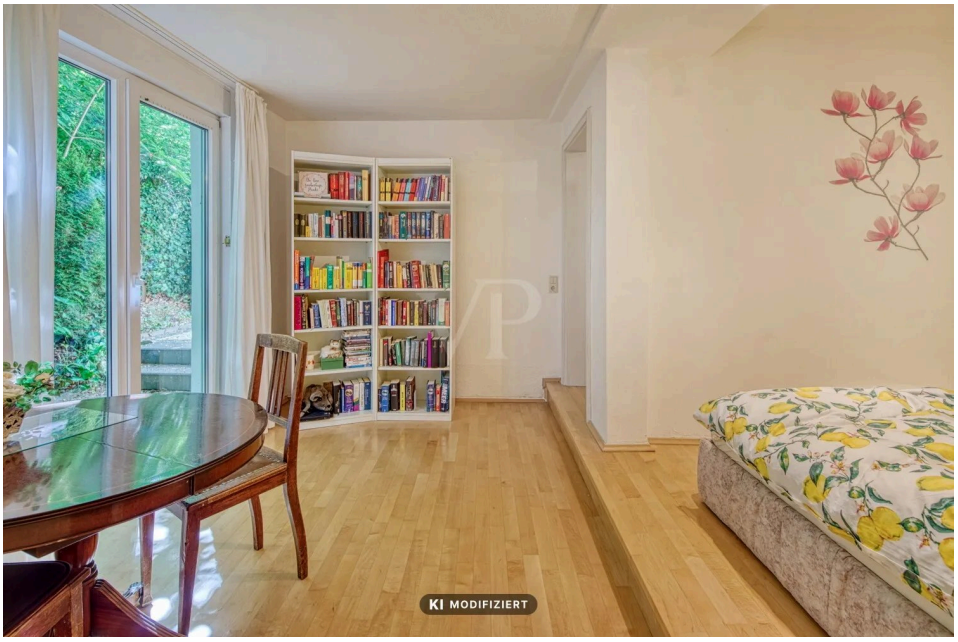
Die Immobilie





Objektnummer: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Ein erster Eindruck

Gelegen in exklusiver Nachbarschaft von Bad Godesberg-Schweinheim, am Ende einer diskreten Privatstraße und unmittelbar angrenzend an das Naturschutzgebiet Kottenforst, erwartet Sie ein eindrucksvoller Rückzugsort, der höchste Ansprüche an Sicherheit, Ruhe und Privatsphäre erfüllt. Die unmittelbare Waldlage schenkt dem Anwesen ein außergewöhnlich angenehmes Mikroklima – insbesondere an warmen Sommertagen sorgt die frische, kühle Waldluft für eine spürbar erholsame Atmosphäre und unterstreicht die außergewöhnliche Lebensqualität dieses Standorts. Die bereits umfassend energetisch modernisierte Immobilie präsentiert sich als zukunftsorientiertes Domizil mit erstklassigem Wohnkomfort.

Auf einer großzügigen Wohnfläche von rund 306 m² und einem traumhaft angelegten Grundstück von ca. 1.227 m² verbindet dieses Anwesen naturnahes Wohnen mit exklusiver Lebensqualität. Umgeben von altem Baumbestand und nahezu uneinsehbar genießen Sie hier ein Höchstmaß an Ruhe und Privatsphäre in einer der begehrtesten Wohnlagen Bad Godesbergs. Der weitläufige Garten bietet dabei den idealen Rahmen, sich eine ganz persönliche Wohlfühloase zu schaffen – ein privates Refugium, das Raum für Erholung und unvergessliche Stunden im Grünen bietet.

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 Marmorfliesen 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.

Objektnummer: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Ausstattung und Details

Die Immobilie bietet Ihnen folgende Ausstattungsmerkmale:
- Höchste Privatsphäre und Sicherheit in direkter Waldrandlage
- Außergewöhnlich angenehmes Mikroklima mit spürbar frischer Waldluft – insbesondere an warmen Sommertagen
- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Laufend instand gehalten und umfassend energetisch modernisiert
- Nahezu uneinsehbares Grundstück zzgl. Anteil an der Privatstraße
- Sechs Räume und drei Badezimmer im Haupthaus
- Bodentiefe Fenster
- Mediterrane Rundbögen
- Edle Marmorfliesen im Eingangs- und Treppenbereich
- Hochwertiges Parkett in den Wohnräumen
- Kaminecke
- Hochwertige Einbauküche
- Gepflegter Garten mit paradiesischem Flair und vielseitigem Gestaltungspotenzial zur privaten Wohlfühloase
- Zwei Terrassen in Südost- und Südwestlage
- Vollmöblierte Einliegerwohnung (ca. 32 m²) mit zusätzlichem Zimmer, Küche und Duschbad
- Doppelgarage und mehrere vorgelagerte Stellplätze
- Option zur Bildung einer exklusiven „Gated Community“

Objektnummer: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Sonstige Angaben

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: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Elmar Wicharz

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg
Tel.: +49 228 - 38 76 105 0
E-Mail: bad.godesberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com