Bad Godesberg / Schweinheim

Hideaway at Kottenforst – Exclusive retreat for the most discerning guests

Property ID: 25378024



PURCHASE PRICE: 1.280.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 306 m^2 • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1227 m^2

Property ID: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

At a glance

Property ID	25378024
Living Space	ca. 306 m²
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	4
Year of construction	1962
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	1.280.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	06.01.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	107.6 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1962

Property ID: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

The property

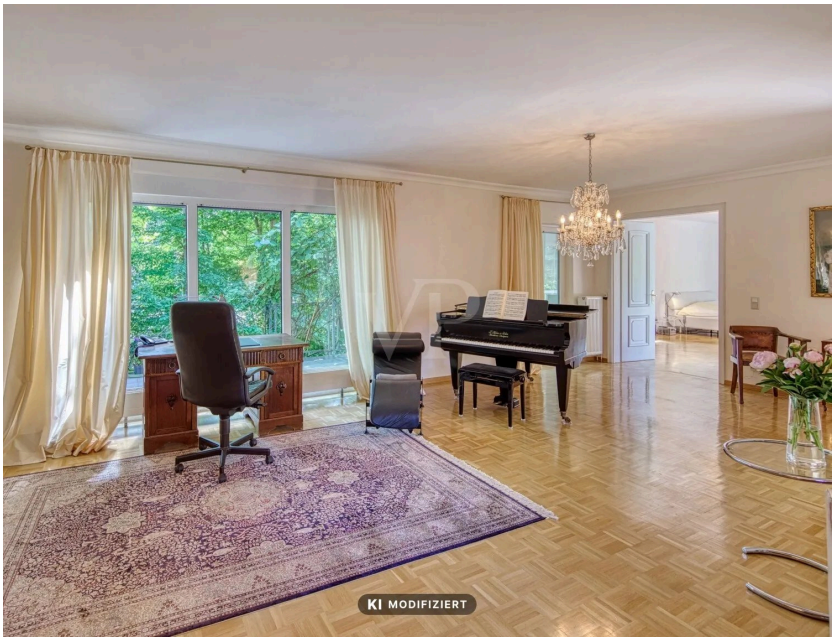




Property ID: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

The property

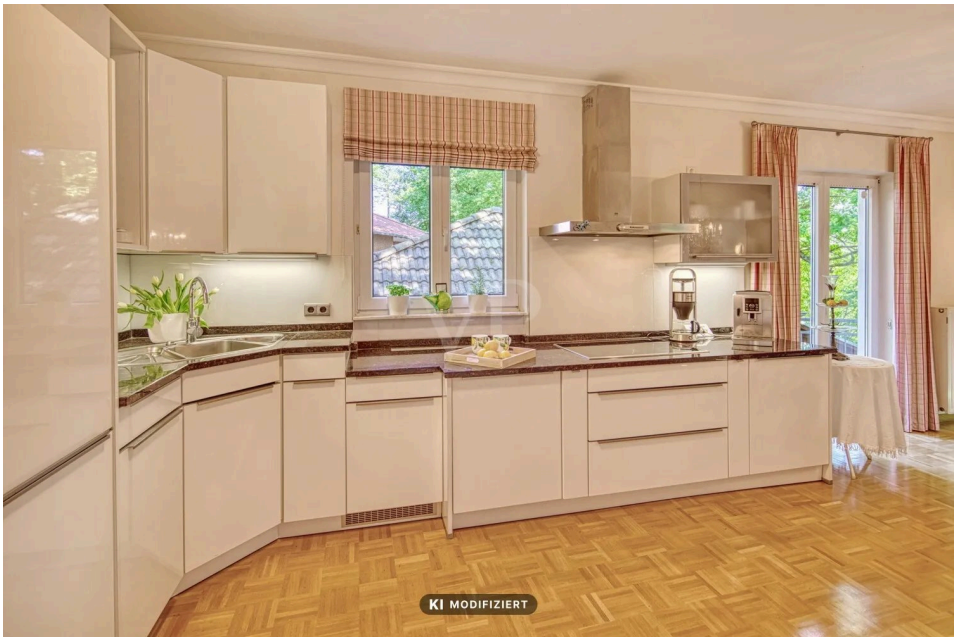




Property ID: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

The property

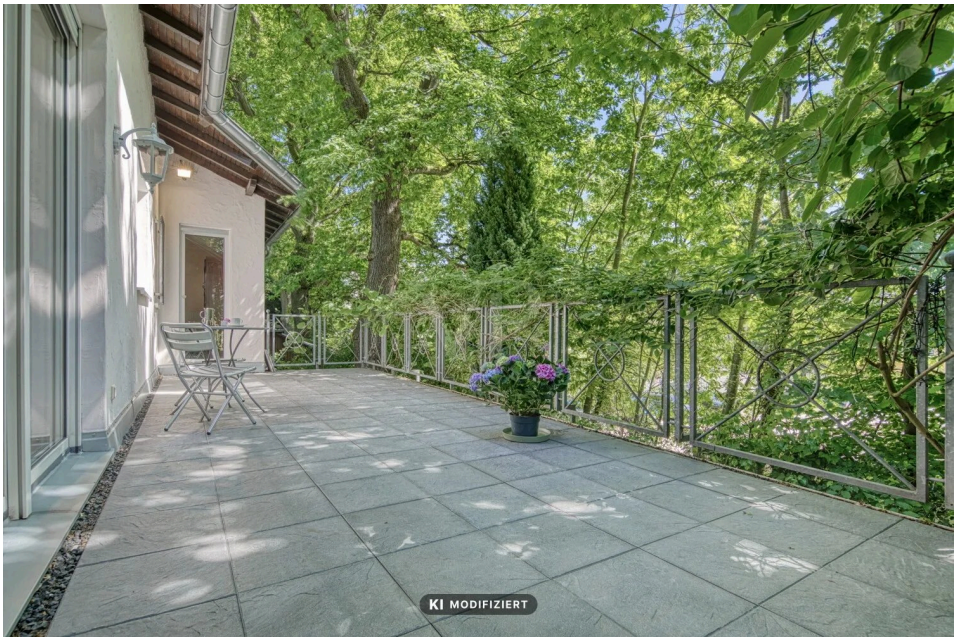




Property ID: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

The property





Property ID: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

The property





Property ID: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

The property





Property ID: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

The property

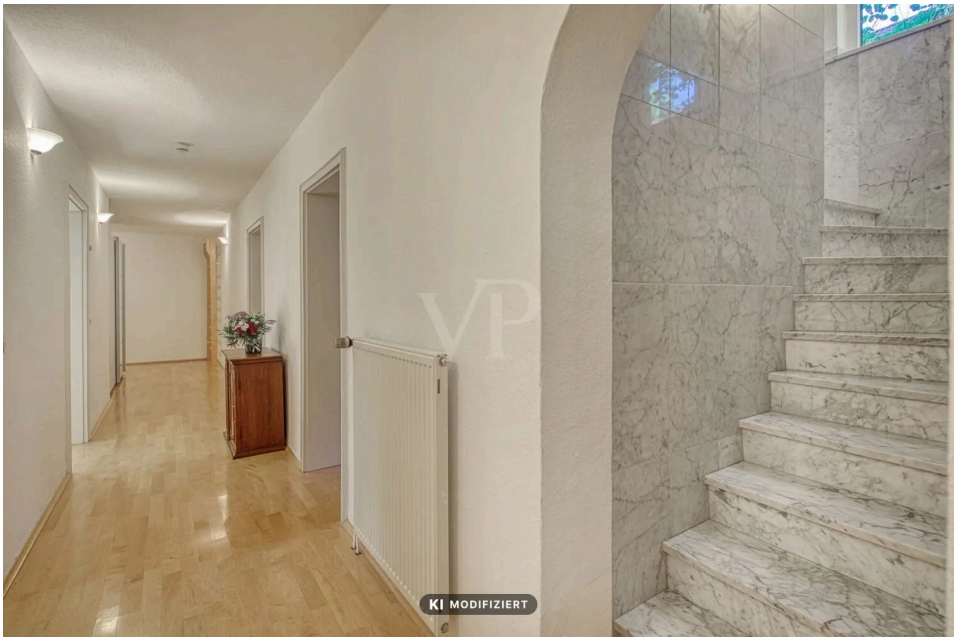




Property ID: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

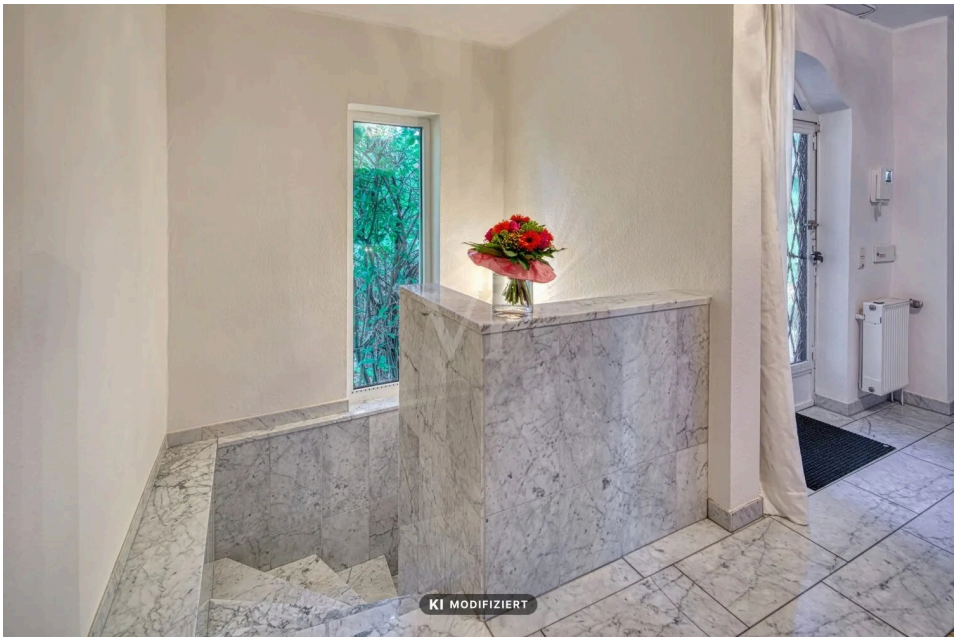
The property





Property ID: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

The property





Property ID: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

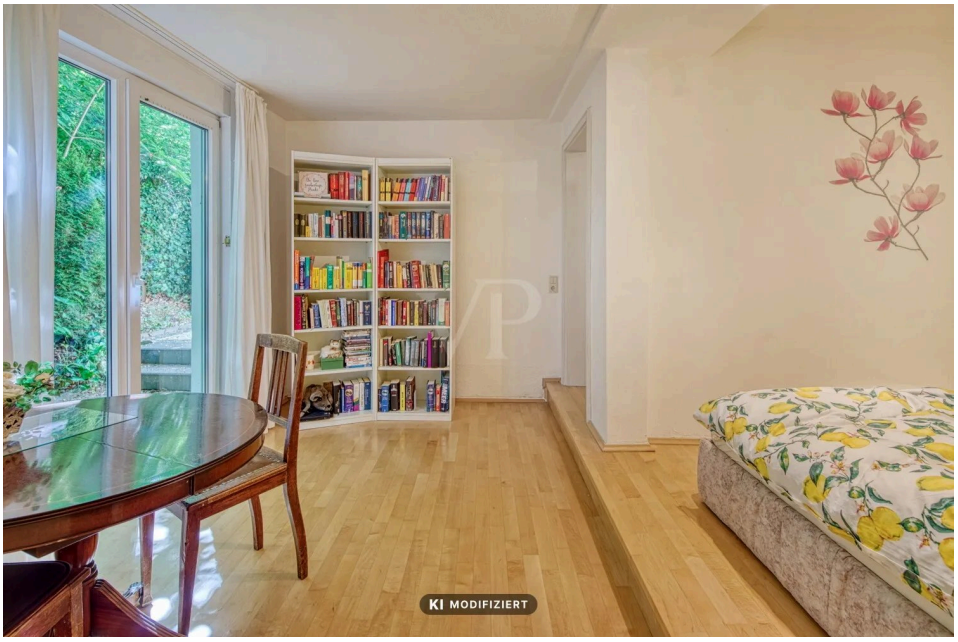
The property





Property ID: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

The property





Property ID: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

The property





Property ID: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

The property





Property ID: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

The property





Property ID: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

The property



Property ID: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

A first impression

Located in an exclusive neighborhood of Bad Godesberg-Schweinheim, at the end of a discreet private road and directly adjacent to the Kottenforst nature reserve, an impressive retreat awaits you, fulfilling the highest standards of security, tranquility, and privacy. With a generous living area of approximately 306 m² and a beautifully landscaped plot of around 1,227 m², this property combines living close to nature with exclusive comfort. Surrounded by mature trees and virtually secluded, you will enjoy the highest quality of life in one of Bad Godesberg's most sought-after residential areas. Since its original construction in 1962, the current single-family home with a separate apartment has evolved harmoniously and bears a historically significant character, which is still impressively preserved today by the Drachenburg monument located in the garden. The exquisite architecture is reflected in every detail: floor-to-ceiling windows flood the six rooms of the main house with natural light and offer expansive, peaceful views of the surrounding greenery. Mediterranean arches add elegant accents and lend the interior a soft, flowing dynamism. Three bathrooms, with their high-quality materials and meticulous fittings, reflect the sophisticated standards of comfort. Exquisite Italian marble tiles in the entrance and stairwell meet equally high-quality parquet flooring in the living areas – a stylish combination that underscores the exclusive character of the house. For culinary enthusiasts, the charming dining room with its elegant French semicircular balcony and the superbly equipped kitchen offers a perfect symbiosis of functionality and aesthetics. The outdoor area is every bit as impressive as the interior: The lovingly landscaped garden gently embraces the house, revealing a paradisiacal idyll that promises peace and relaxation. Two terraces facing southeast and southwest create a harmonious connection between the living space and the surrounding nature, inviting you to enjoy the quiet splendor of the seasons with a coffee in the morning sun or a glass of wine in the evening. As the days grow shorter, the fireplace in the living area becomes the atmospheric heart of the home, perfect for cozy moments. The property also includes a fully furnished, approximately 32 m² self-contained apartment with a separate room and modern shower room. This offers versatile usage options – for example, as a charming guest suite, comfortable accommodation for an au pair, or independent living space for adult children. A spacious double garage and several additional parking spaces are available for your vehicles. If desired, there is also the option of establishing a gated community together with the six other villas on the private road. We look forward to personally presenting this unique and exclusive property to you.

Property ID: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Details of amenities

Die Immobilie bietet Ihnen folgende Ausstattungsmerkmale:
- Höchste Privatsphäre und Sicherheit in direkter Waldrandlage
- 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. 32 m²) mit zusätzlichem Zimmer, Küche und Duschbad
- Doppelgarage und mehrere vorgelagerte Stellplätze
- Option zur Bildung einer „Gated Community“

Property ID: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

All about the location

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.

Property ID: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Other information

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.

Property ID: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Elmar Wicharz

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com