Bad Godesberg / Schweinheim

Hideaway at Kottenforst: un refugio exclusivo para los huéspedes más exigentes

Número de propiedad: 25378024



PRECIO DE COMPRA: 1.280.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 306 m^2 • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1227 m^2

Número de propiedad: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

De un vistazo

Número de propiedad	25378024
Superficie habitable	ca. 306 m²
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	4
Año de construcción	1962
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	1.280.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	06.01.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	107.6 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1962

Número de propiedad: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

La propiedad

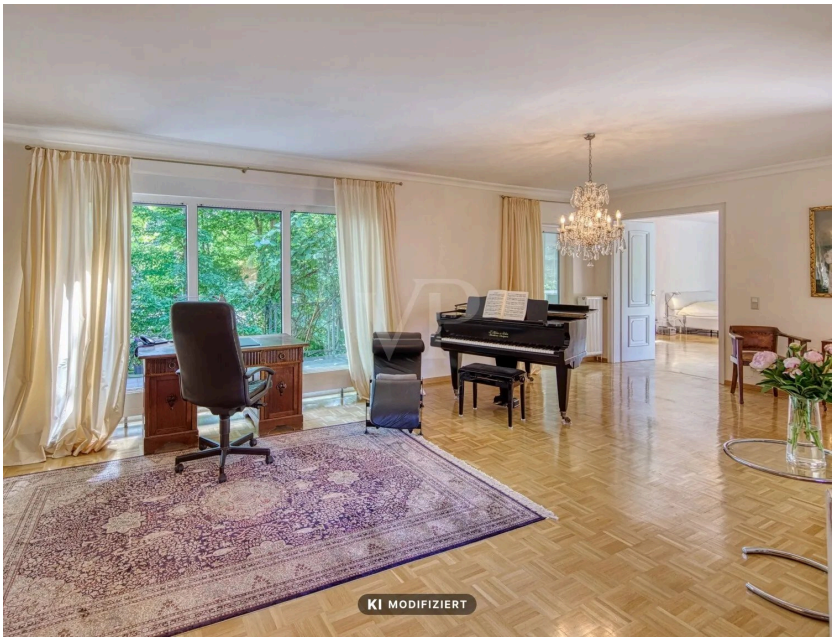




Número de propiedad: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

La propiedad

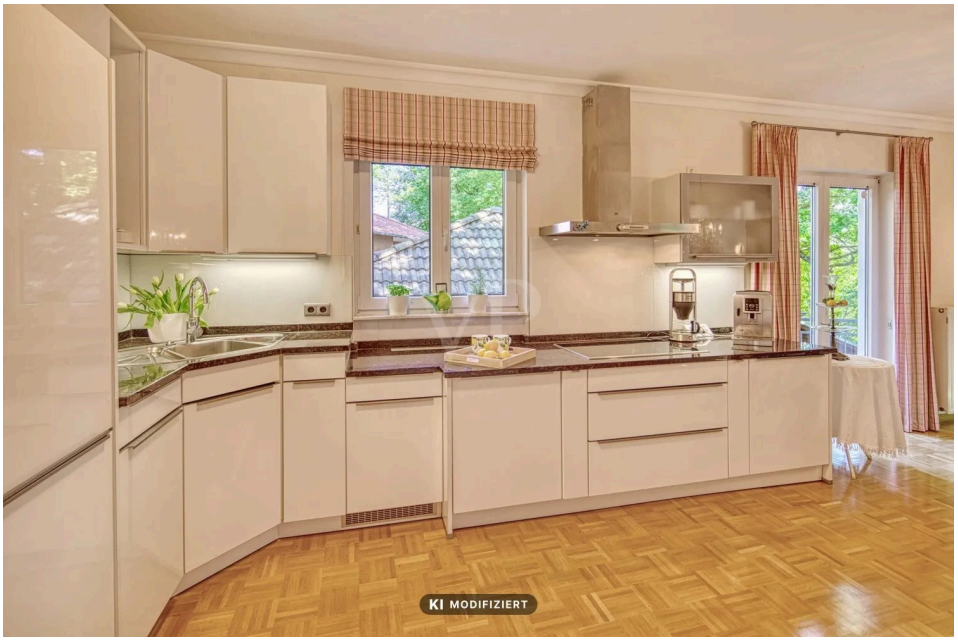




Número de propiedad: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

La propiedad

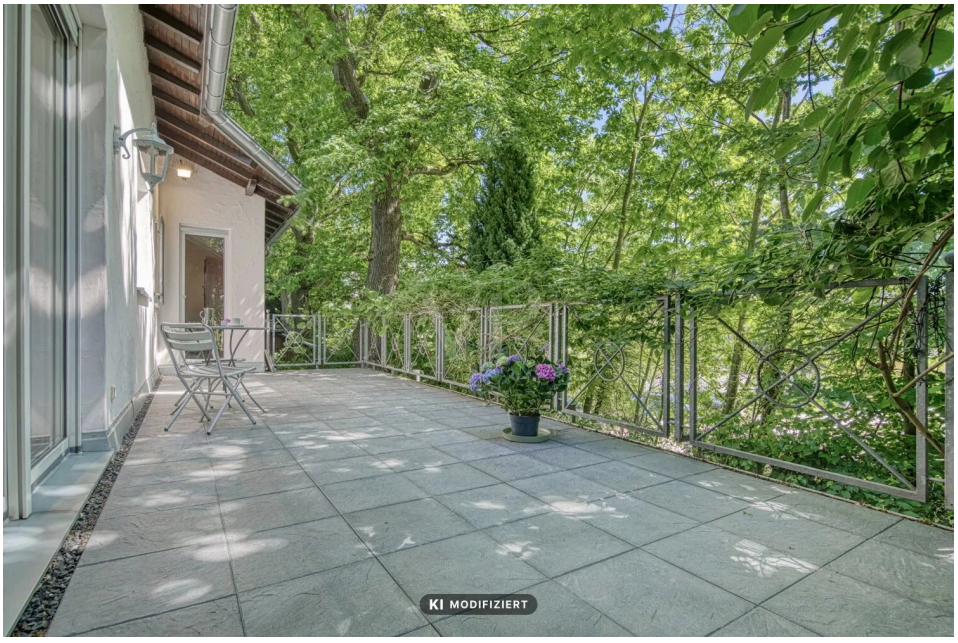




Número de propiedad: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

La propiedad





Número de propiedad: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

La propiedad





Número de propiedad: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

La propiedad





Número de propiedad: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

La propiedad

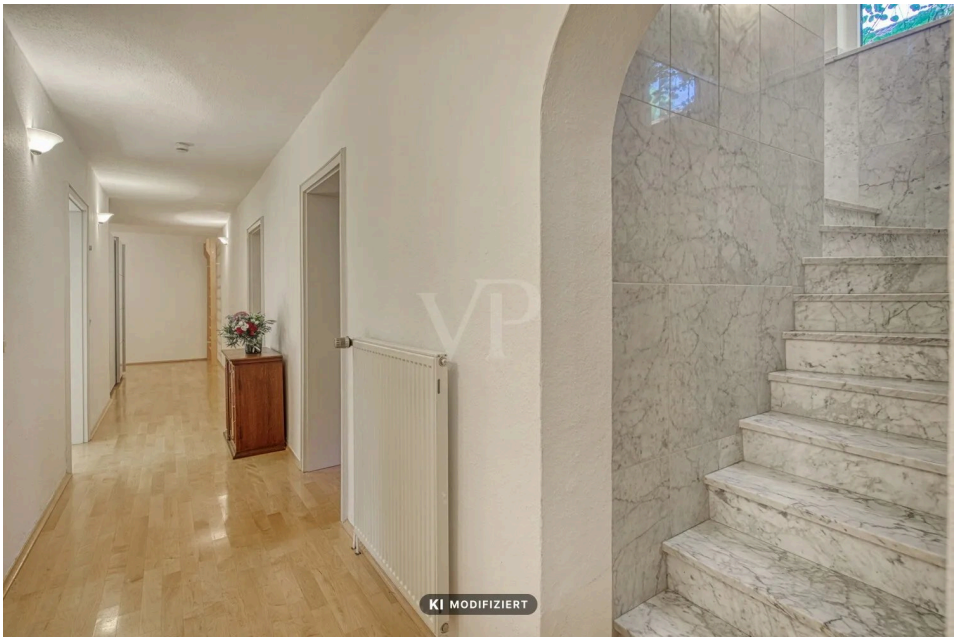




Número de propiedad: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

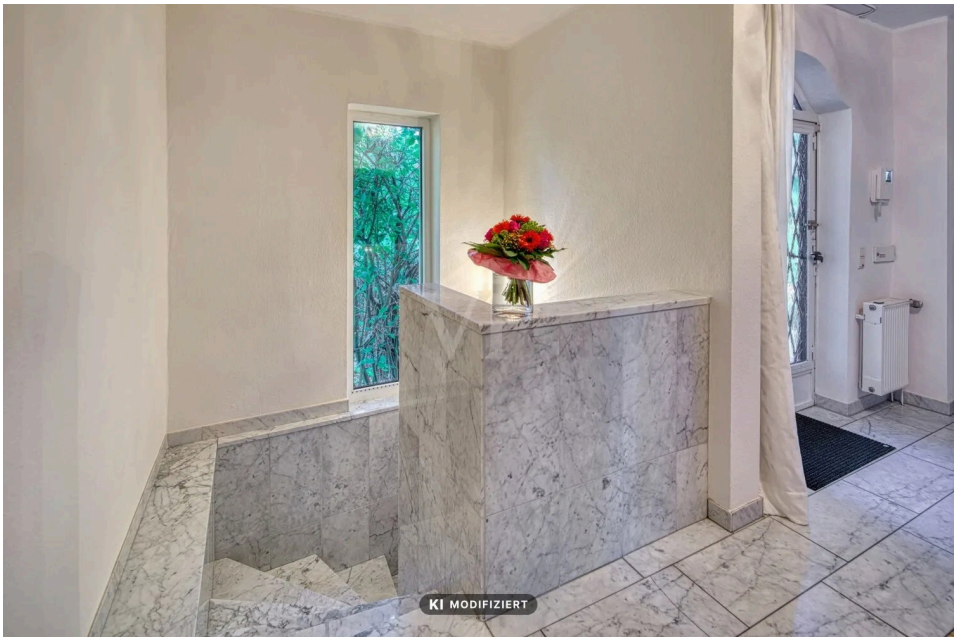
La propiedad





Número de propiedad: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

La propiedad





Número de propiedad: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

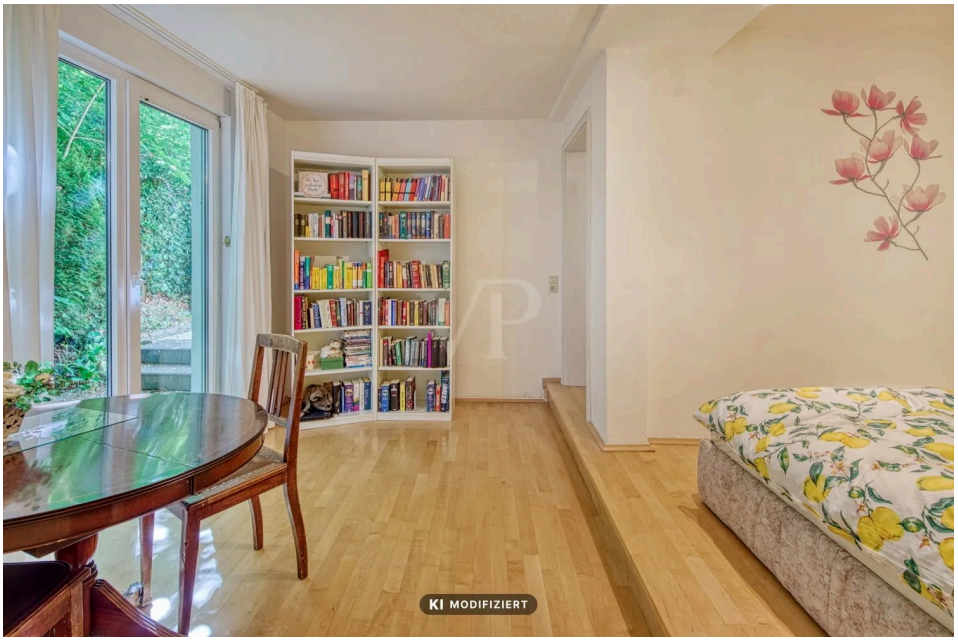
La propiedad





Número de propiedad: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

La propiedad





Número de propiedad: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

La propiedad





Número de propiedad: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

La propiedad





Número de propiedad: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

La propiedad





Número de propiedad: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

La propiedad



Número de propiedad: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Una primera impresión

Ubicada en el exclusivo barrio de Bad Godesberg-Schweinheim, al final de una discreta calle privada y junto a la reserva natural de Kottenforst, le espera un impresionante refugio que cumple con los más altos estándares de seguridad, tranquilidad y privacidad. Con una generosa superficie habitable de aproximadamente 306 m² y una parcela de unos 1227 m² con un hermoso jardín, esta propiedad combina la cercanía a la naturaleza con un confort exclusivo. Rodeado de árboles centenarios y prácticamente aislado, disfrutará de la máxima calidad de vida en una de las zonas residenciales más codiciadas de Bad Godesberg. Desde su construcción original en 1962, la actual vivienda unifamiliar con apartamento independiente ha evolucionado armoniosamente y conserva un carácter histórico significativo, que aún se conserva de forma impresionante gracias al monumento al Drachenburg, situado en el jardín. La exquisita arquitectura se refleja en cada detalle: los ventanales de suelo a techo inundan de luz natural las seis habitaciones de la casa principal y ofrecen amplias y tranquilas vistas a la vegetación circundante. Los arcos mediterráneos añaden elegantes toques y otorgan al interior un dinamismo suave y fluido. Tres baños, con materiales de alta calidad y acabados meticulosos, reflejan los sofisticados estándares de confort. Exquisitos azulejos de mármol italiano en la entrada y la escalera se combinan con suelos de parqué de igual calidad en las zonas de estar: una elegante combinación que realza el carácter exclusivo de la casa. Para los amantes de la gastronomía, el encantador comedor, con su elegante balcón semicircular francés, y la cocina, magníficamente equipada, ofrecen una simbiosis perfecta entre funcionalidad y estética. El exterior es tan impresionante como el interior: el cuidado jardín envuelve suavemente la casa, revelando un idílico paradisíaco que promete paz y relajación. Dos terrazas orientadas al sureste y al suroeste crean una conexión armoniosa entre el espacio habitable y la naturaleza circundante, invitando a disfrutar del tranquilo esplendor de las estaciones con un café al sol de la mañana o una copa de vino al atardecer. A medida que los días se acortan, la chimenea del salón se convierte en el corazón del hogar, perfecto para momentos acogedores. La propiedad también incluye un apartamento independiente de aproximadamente 32 m², completamente amueblado, con una habitación independiente y un moderno baño con ducha. Ofrece múltiples opciones de uso, por ejemplo, como una encantadora suite para invitados, un cómodo alojamiento para una au pair o un espacio de vida independiente para hijos adultos. Disponemos de un amplio garaje doble y varias plazas de aparcamiento adicionales para sus vehículos. Si lo desea, también puede formar una comunidad cerrada junto con las otras seis villas en la calle privada. Nos complace presentarle personalmente esta propiedad única y exclusiva.

Número de propiedad: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Detalles de los servicios

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“

Número de propiedad: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Elmar Wicharz

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com