Bad Godesberg / Schweinheim

Hideaway at Kottenforst – Retraite exclusive pour les clients les plus exigeants

CODE DU BIEN: 25378024



PRIX D'ACHAT: 1.280.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 306 m^2 • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1227 m^2

CODE DU BIEN: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25378024
Surface habitable	ca. 306 m²
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	4
Année de construction	1962
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.280.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	06.01.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	107.6 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1962

CODE DU BIEN: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

La propriété

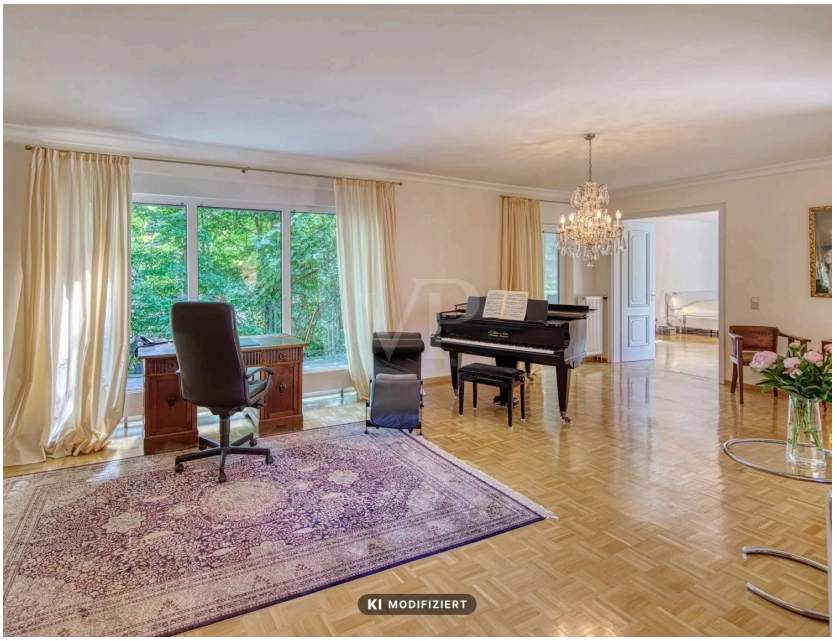




CODE DU BIEN: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

La propriété

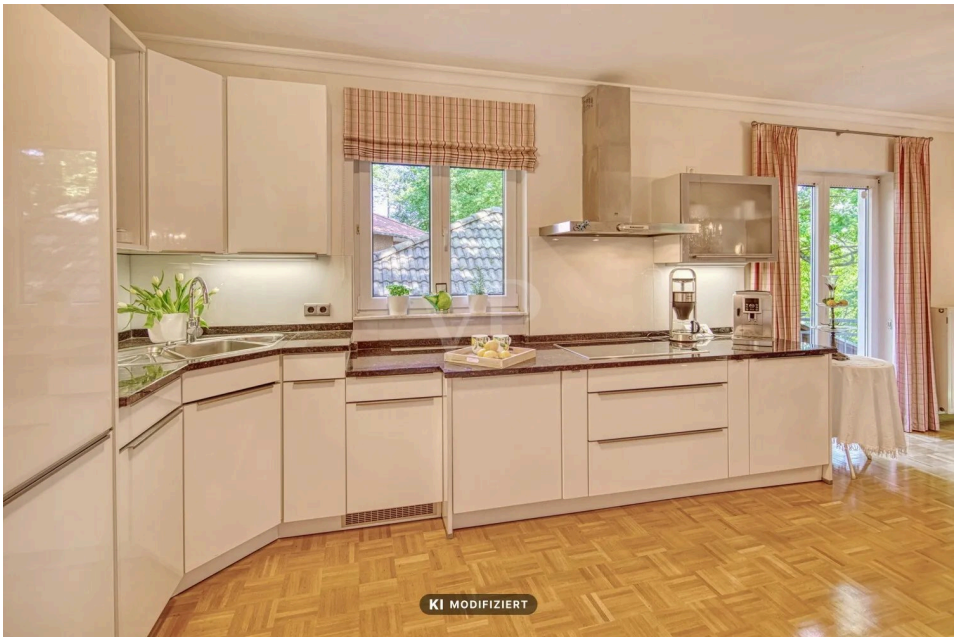




CODE DU BIEN: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

La propriété

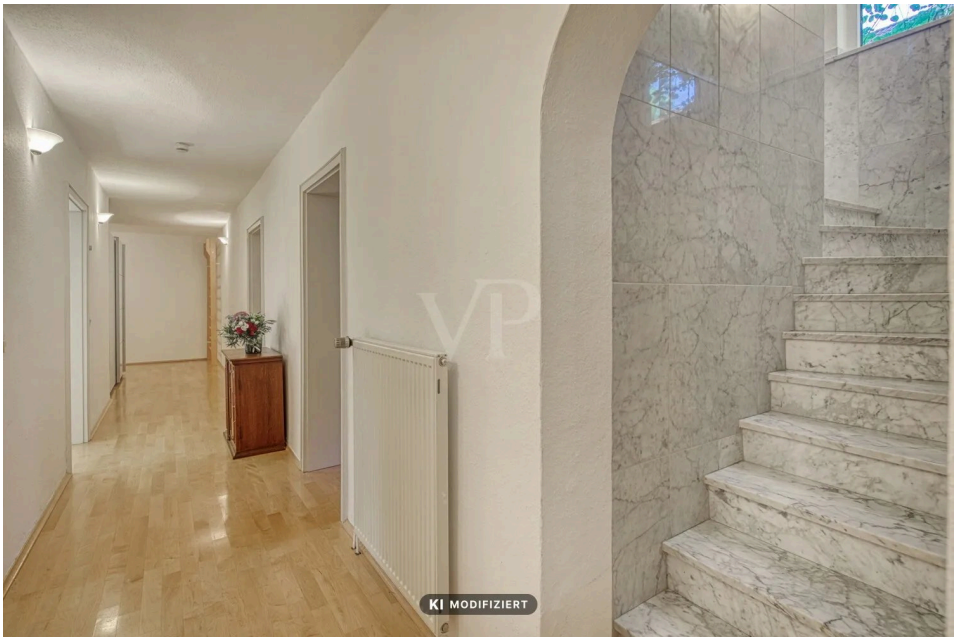




CODE DU BIEN: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

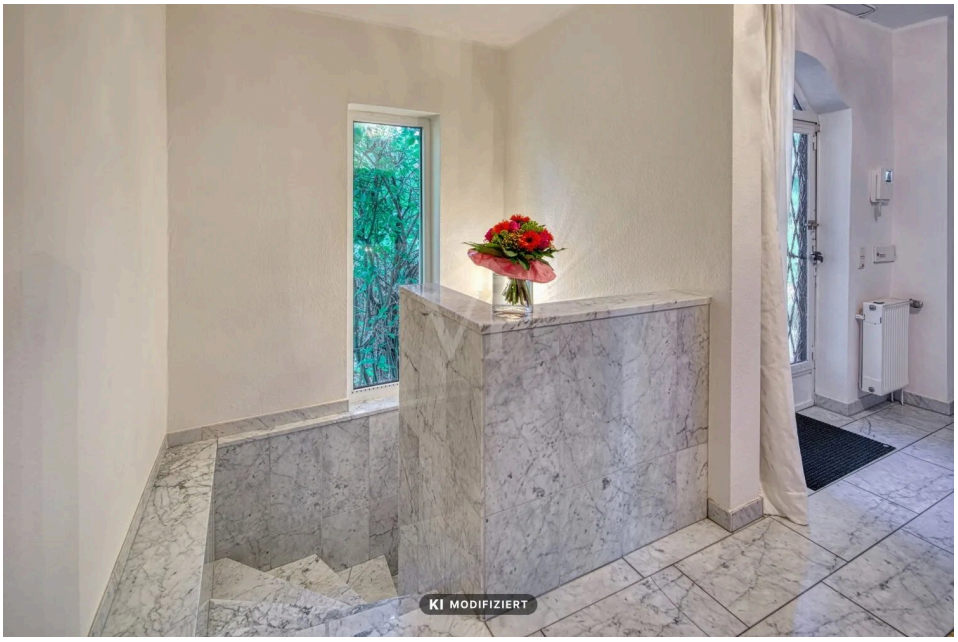
La propriété





CODE DU BIEN: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

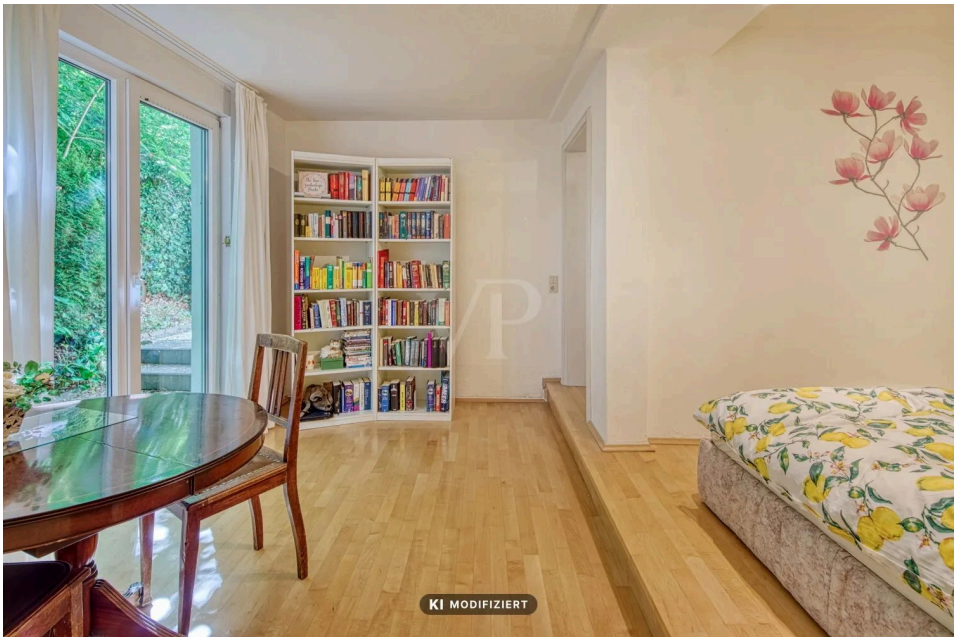
La propriété





CODE DU BIEN: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Une première impression

Située dans un quartier résidentiel huppé de Bad Godesberg-Schweinheim, au bout d'une voie privée discrète et jouxtant la réserve naturelle de Kottenforst, une demeure d'exception vous attend, offrant sécurité, tranquillité et intimité garanties. Avec une surface habitable généreuse d'environ 306 m² et un terrain magnifiquement paysagé d'environ 1 227 m², cette propriété allie la proximité de la nature à un confort exclusif. Entourée d'arbres centenaires et quasiment à l'abri des regards, elle vous promet une qualité de vie optimale dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de Bad Godesberg. Construite initialement en 1962, cette maison individuelle, agrémentée d'un appartement indépendant, a évolué harmonieusement et conserve un cachet historique remarquable, préservé avec soin par le monument Drachenburg situé dans le jardin. L'architecture raffinée se reflète dans chaque détail : les baies vitrées inondent de lumière naturelle les six pièces de la maison principale et offrent de vastes vues apaisantes sur la verdure environnante. Les arches méditerranéennes ajoutent une touche d'élégance et confèrent à l'intérieur un dynamisme doux et fluide. Trois salles de bains, aux matériaux haut de gamme et aux finitions soignées, témoignent d'un confort raffiné. De superbes carreaux de marbre italien ornent l'entrée et la cage d'escalier, tandis qu'un parquet de qualité supérieure s'harmonise dans les pièces à vivre – une combinaison élégante qui souligne le caractère exclusif de la maison. Pour les passionnés de cuisine, la charmante salle à manger, avec son élégant balcon semi-circulaire à la française, et la cuisine superbement équipée offrent une parfaite symbiose entre fonctionnalité et esthétique. L'espace extérieur est tout aussi impressionnant que l'intérieur : le jardin paysager, soigneusement aménagé, enveloppe délicatement la maison, révélant un havre de paix et de détente. Deux terrasses orientées sud-est et sud-ouest créent une harmonie entre l'espace de vie et la nature environnante, invitant à savourer la douce splendeur des saisons, un café au soleil levant ou un verre de vin en soirée. À l'approche de l'automne, la cheminée du salon devient le cœur chaleureux de la maison, propice à des moments de convivialité. La propriété comprend également un appartement indépendant entièrement meublé d'environ 32 m², avec une chambre séparée et une salle de douche moderne. Cet appartement offre de multiples possibilités d'aménagement : il peut par exemple servir de charmante suite d'invités, de logement confortable pour une jeune fille au pair ou d'espace de vie indépendant pour des enfants adultes. Un garage double spacieux et plusieurs places de parking supplémentaires sont à votre disposition. Si vous le souhaitez, il est également possible de créer un lotissement privé avec les six autres villas situées sur la voie privée. Nous serions ravis de vous présenter personnellement cette propriété unique et exclusive.

CODE DU BIEN: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Détails des commodités

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“

CODE DU BIEN: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Elmar Wicharz

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com