Bad Godesberg / Schweinheim

Καταφύγιο στο Kottenforst – Αποκλειστικό καταφύγιο για τους πιο απαιτητικούς επισκέπτες

Αριθμός ακινήτου: 25378024



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 1.280.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 306 m^2 • ΔΩΜΆΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1227 m^2

Αριθμός ακινήτου: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25378024
Επιφάνεια	ca. 306 m²
Δωμάτια	7
Κατάσταση του ακινήτου	5
τουαλέτα	4
Έτος κατασκευής	1962
Χώρος στάθμευσης	3 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ

Τιμή αγοράς	1.280.000 EUR
σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος ανακαίνισης	2024
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση
Πηγή ενέργειας	Ελαφρύ φυσικό αέριο
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	06.01.2035
Πηγή ενέργειας	Αέριο

Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Τελική κατανάλωση ενέργειας	107.6 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1962

Αριθμός ακινήτου: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Το ακίνητο

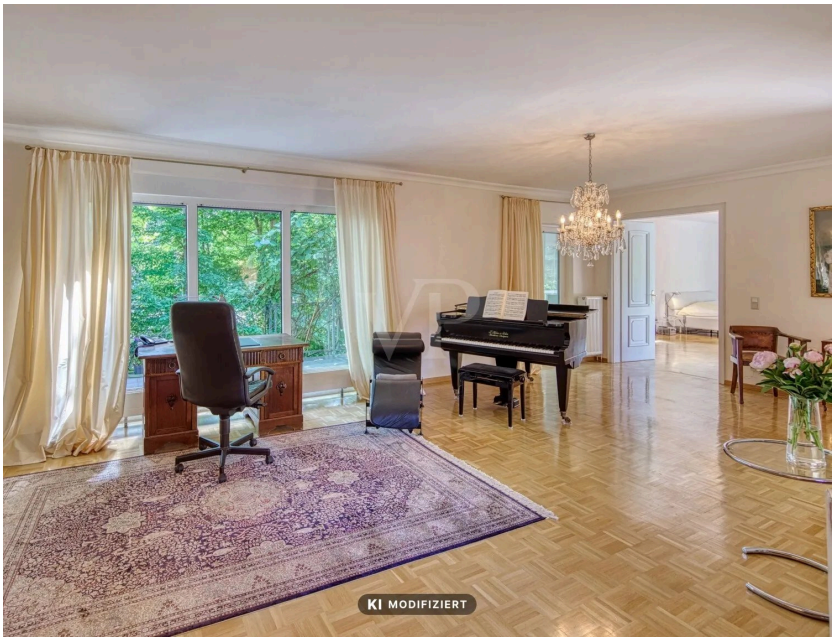




Αριθμός ακινήτου: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Το ακίνητο

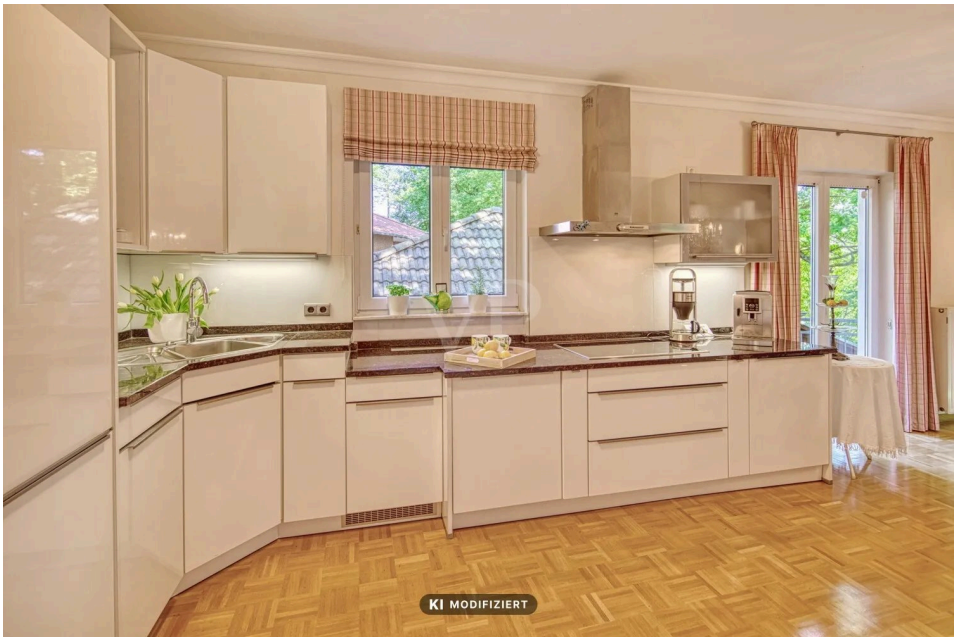




Αριθμός ακινήτου: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Το ακίνητο

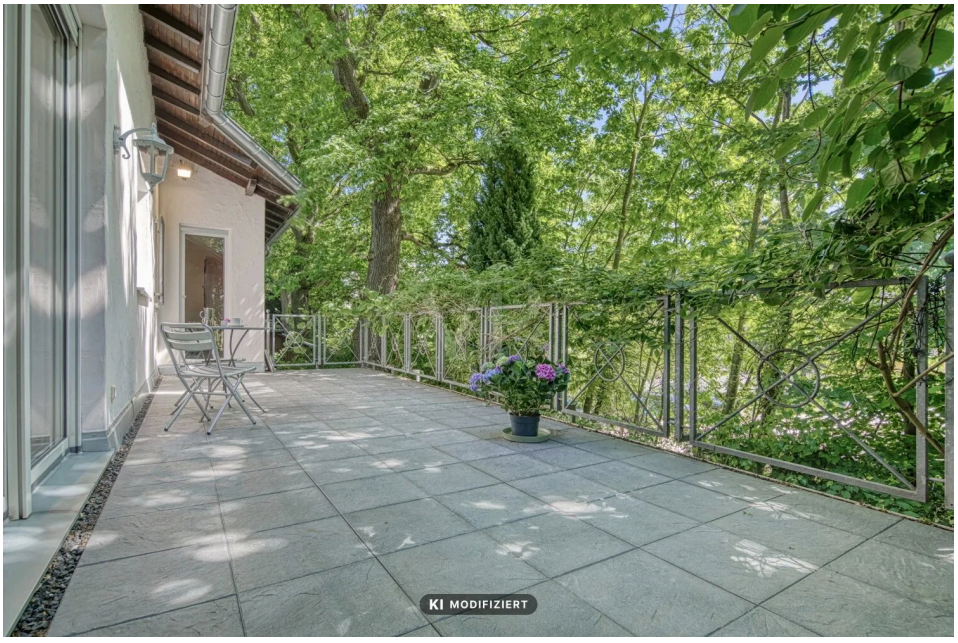




Αριθμός ακινήτου: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Το ακίνητο

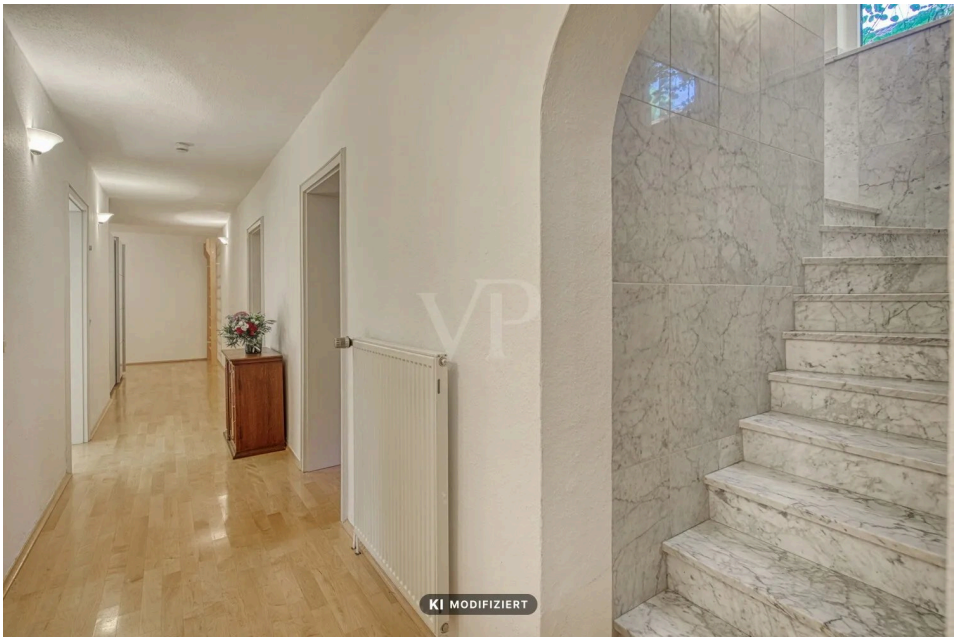




Αριθμός ακινήτου: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

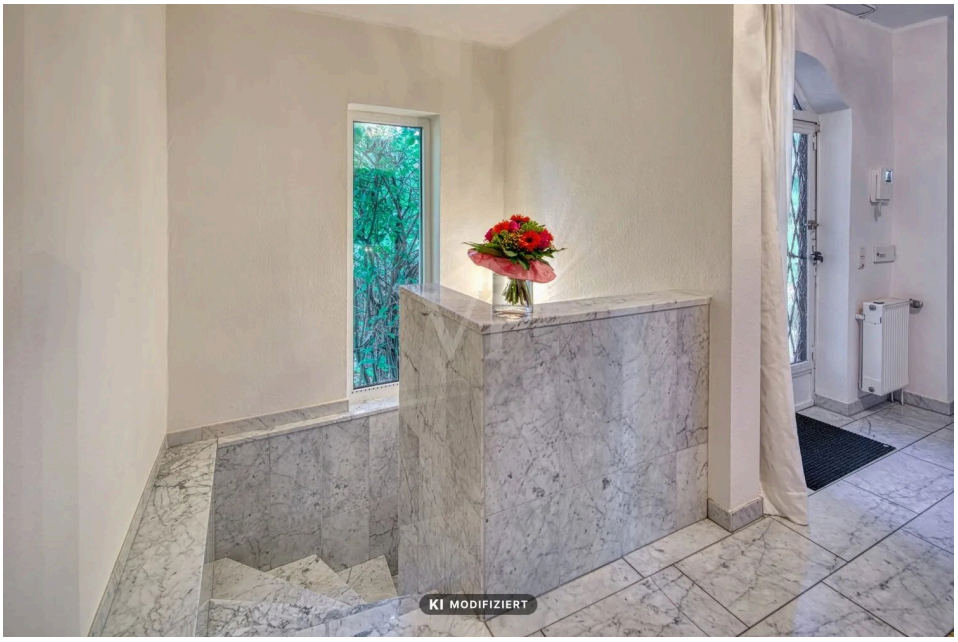
Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

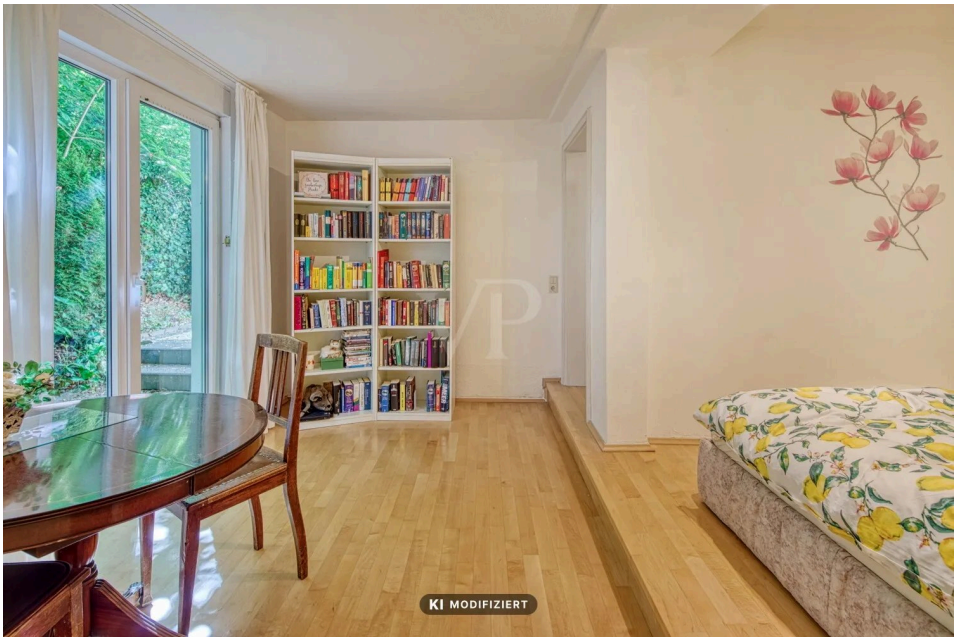
Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Μια πρώτη εντύπωση

Βρίσκεται σε μια αποκλειστική γειτονιά του Bad Godesberg-Schweinheim, στο τέλος ενός διακριτικού ιδιωτικού δρόμου και ακριβώς δίπλα στο φυσικό καταφύγιο Kottenforst, σας περιμένει ένα εντυπωσιακό καταφύγιο, που πληροί τα υψηλότερα πρότυπα ασφάλειας, ηρεμίας και ιδιωτικότητας. Με μια γενναιόδωρη επιφάνεια περίπου 306 τ.μ. και ένα όμορφα διαμορφωμένο οικόπεδο περίπου 1.227 τ.μ., αυτό το ακίνητο συνδυάζει τη ζωή κοντά στη φύση με την αποκλειστική άνεση. Περιτριγυρισμένο από ώριμα δέντρα και σχεδόν απομονωμένο, θα απολαύσετε την υψηλότερη ποιότητα ζωής σε μια από τις πιο περιζήτητες κατοικημένες περιοχές του Bad Godesberg. Από την αρχική του κατασκευή το 1962, η σημερινή μονοκατοικία με ξεχωριστό διαμέρισμα έχει εξελιχθεί αρμονικά και φέρει έναν ιστορικά σημαντικό χαρακτήρα, ο οποίος διατηρείται εντυπωσιακά μέχρι σήμερα από το μνημείο Drachenburg που βρίσκεται στον κήπο. Η εξαιρετική αρχιτεκτονική αντικατοπτρίζεται σε κάθε λεπτομέρεια: τα παράθυρα από το δάπεδο μέχρι την οροφή πλημμυρίζουν τα έξι δωμάτια του κυρίως σπιτιού με φυσικό φως και προσφέρουν εκτεταμένη, γαλήνια θέα στο γύρω πράσινο. Οι μεσογειακές καμάρες προσθέτουν κομψές πινελιές και προσδίδουν στο εσωτερικό έναν απαλό, ρευστό δυναμισμό. Τρία μπάνια, με τα υψηλής ποιότητας υλικά και την σχολαστική τους κατασκευή, αντανακλούν τα εκλεπτυσμένα πρότυπα άνεσης. Τα εξαιρετικά ιταλικά μαρμάρινα πλακάκια στην είσοδο και το κλιμακοστάσιο συναντούν εξίσου υψηλής ποιότητας παρκέ δάπεδα στους χώρους διαβίωσης - ένας κομψός συνδυασμός που υπογραμμίζει τον αποκλειστικό χαρακτήρα του σπιτιού. Για τους λάτρεις της μαγειρικής, η γοητευτική τραπεζαρία με το κομψό γαλλικό ημικυκλικό μπαλκόνι και η άριστα εξοπλισμένη κουζίνα προσφέρουν μια τέλεια συμβίωση λειτουργικότητας και αισθητικής. Ο εξωτερικός χώρος είναι εξίσου εντυπωσιακός με το εσωτερικό: Ο όμορφα διαμορφωμένος κήπος αγκαλιάζει απαλά το σπίτι, αποκαλύπτοντας ένα παραδεισένιο ειδυλλιακό περιβάλλον που υπόσχεται ηρεμία και χαλάρωση. Δύο βεράντες με νοτιοανατολικό και νοτιοδυτικό προσανατολισμό δημιουργούν μια αρμονική σύνδεση μεταξύ του χώρου διαβίωσης και της γύρω φύσης, προσκαλώντας σας να απολαύσετε την ήσυχη μεγαλοπρέπεια των εποχών με έναν καφέ στον πρωινό ήλιο ή ένα ποτήρι κρασί το βράδυ. Καθώς οι μέρες μικραίνουν, το τζάκι στο σαλόνι γίνεται η ατμοσφαιρική καρδιά του σπιτιού, ιδανικό για ζεστές στιγμές. Το ακίνητο περιλαμβάνει επίσης ένα πλήρως επιπλωμένο, περίπου 32 τ.μ., αυτόνομο διαμέρισμα με ξεχωριστό δωμάτιο και μοντέρνο ντους. Αυτό προσφέρει ευέλικτες επιλογές χρήσης – για παράδειγμα, ως γοητευτική σουίτα επισκεπτών, άνετη διαμονή για μια au pair ή ανεξάρτητος χώρος διαβίωσης για ενήλικα παιδιά. Διατίθενται ένα ευρύχωρο διπλό γκαράζ και αρκετές επιπλέον θέσεις στάθμευσης για τα οχήματά σας. Εάν επιθυμείτε, υπάρχει επίσης η δυνατότητα δημιουργίας μιας περιφραγμένης κοινότητας μαζί με τις έξι άλλες βίλες στον ιδιωτικό δρόμο. Ανυπομονούμε να σας παρουσιάσουμε προσωπικά αυτό το μοναδικό και αποκλειστικό ακίνητο.

Αριθμός ακινήτου: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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“

Αριθμός ακινήτου: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Elmar Wicharz

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com