Bad Godesberg / Schweinheim

Kottenforstban elbúvóhely – Exkluzív menedék a legigényesebb vendégeknek

VP azonosító: 25378024



VÉTELÁR: 1.280.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 306 m^2 • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1227 m^2

VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Áttekintés

VP azonosító	25378024
Hasznos lakótér	ca. 306 m²
Szobák	7
Hálószobák	5
Fürdoszobák	4
Építés éve	1962
Parkolási lehetoségek	3 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.280.000 EUR
Ház	Családi ház
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifűtés
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	06.01.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	107.6 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1962

VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Az ingatlan

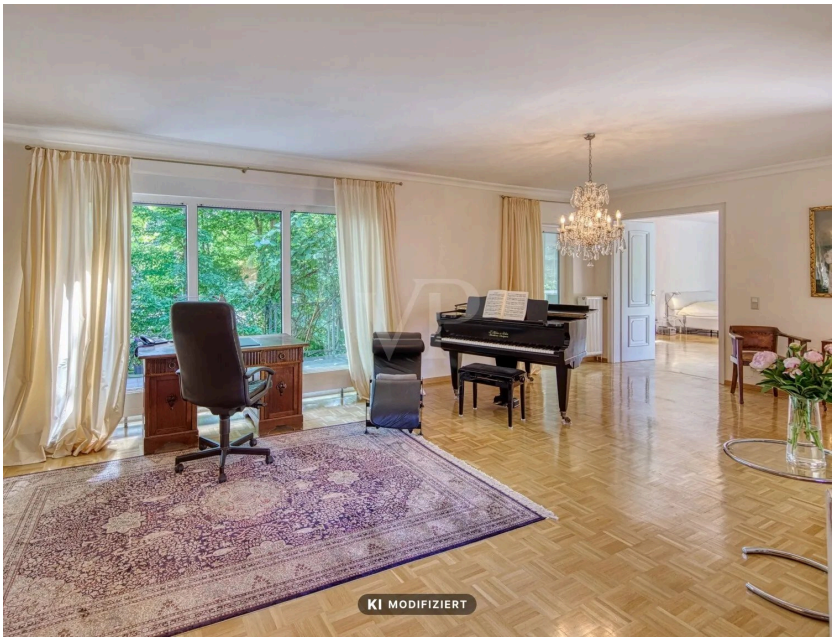




VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Az ingatlan

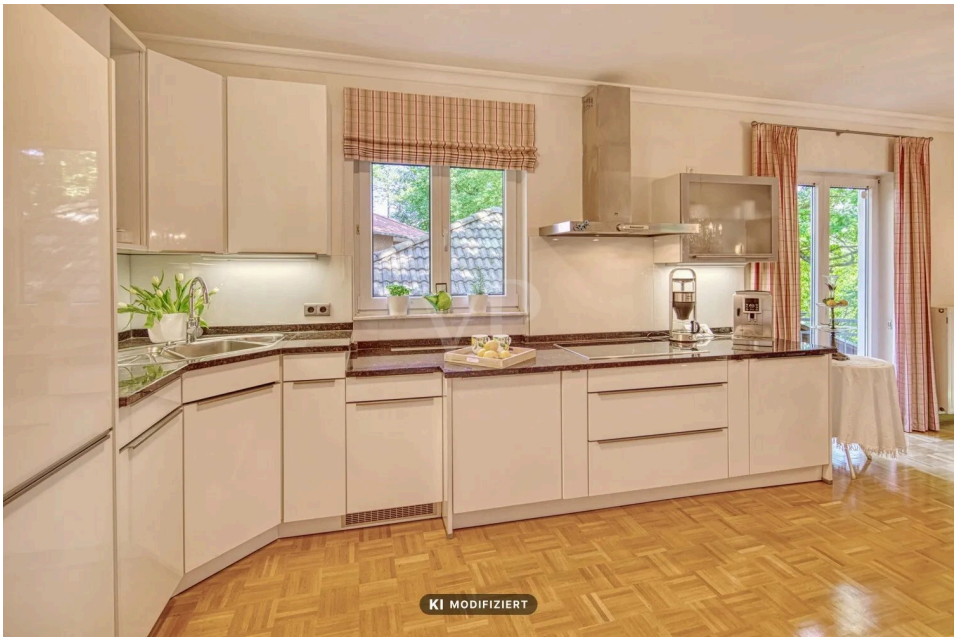




VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Az ingatlan

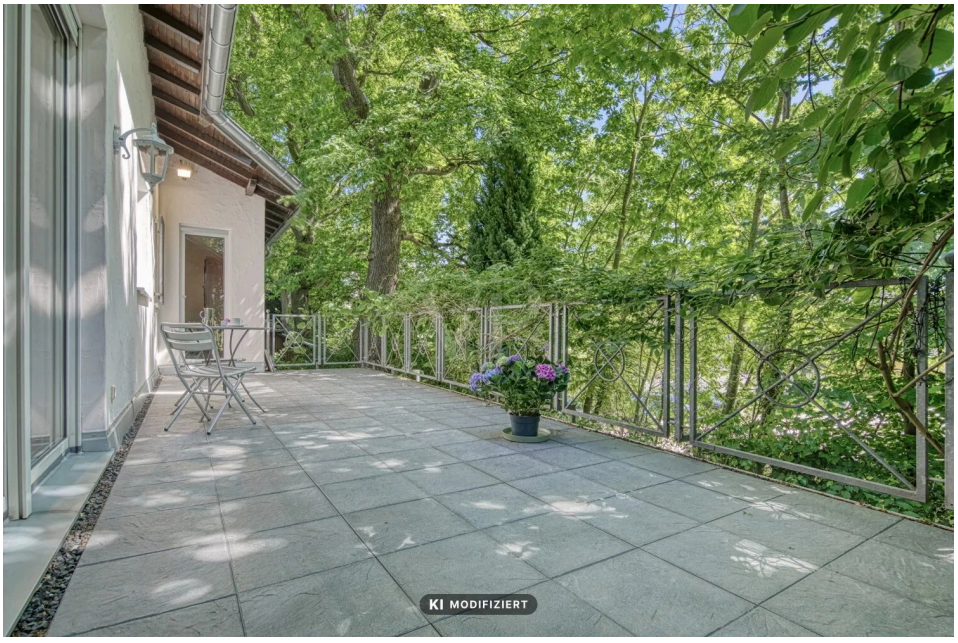




VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Az ingatlan





VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Az ingatlan





VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Az ingatlan





VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Az ingatlan

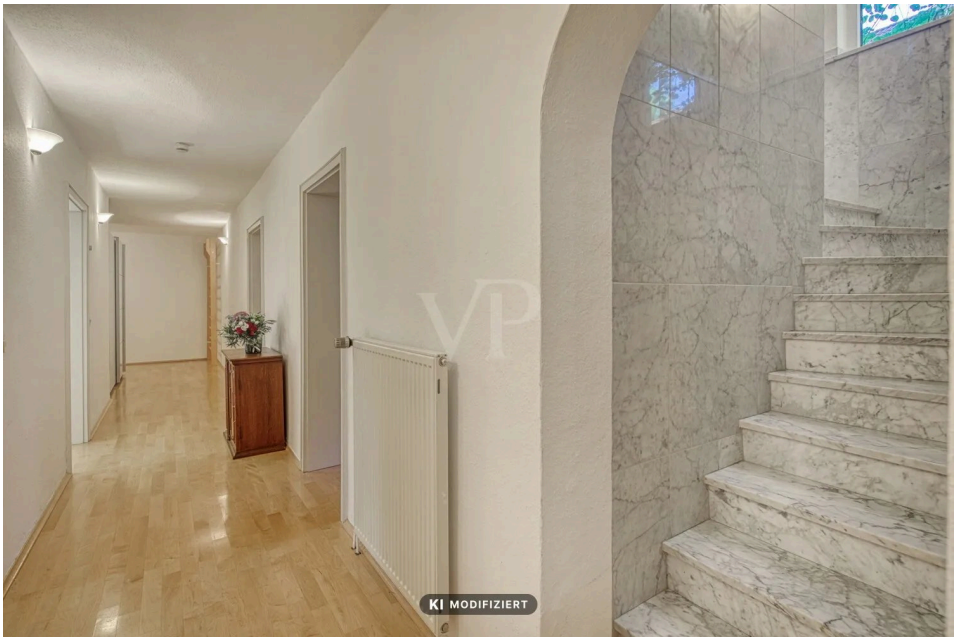




VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

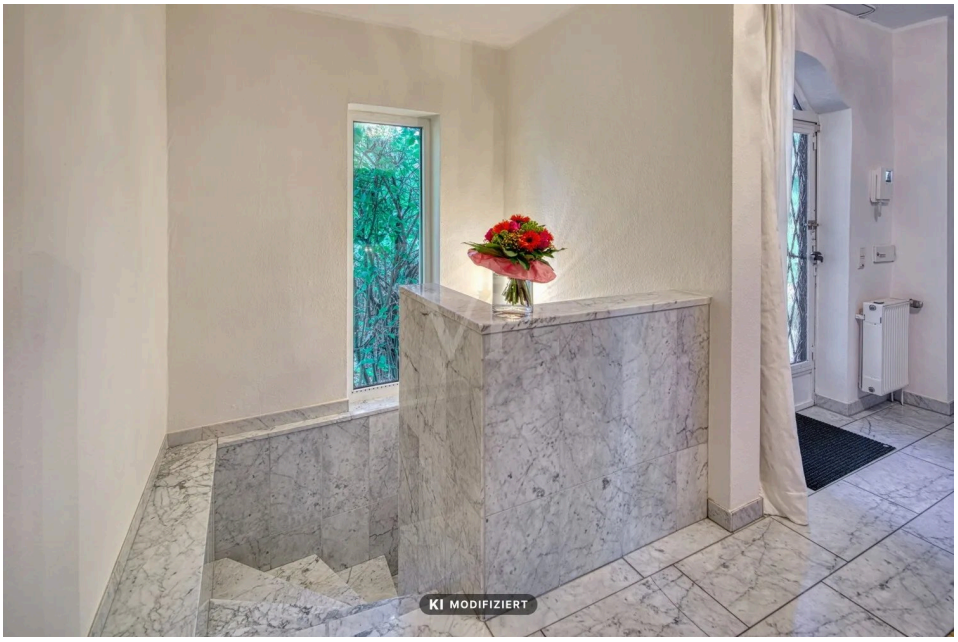
Az ingatlan





VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Az ingatlan





VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

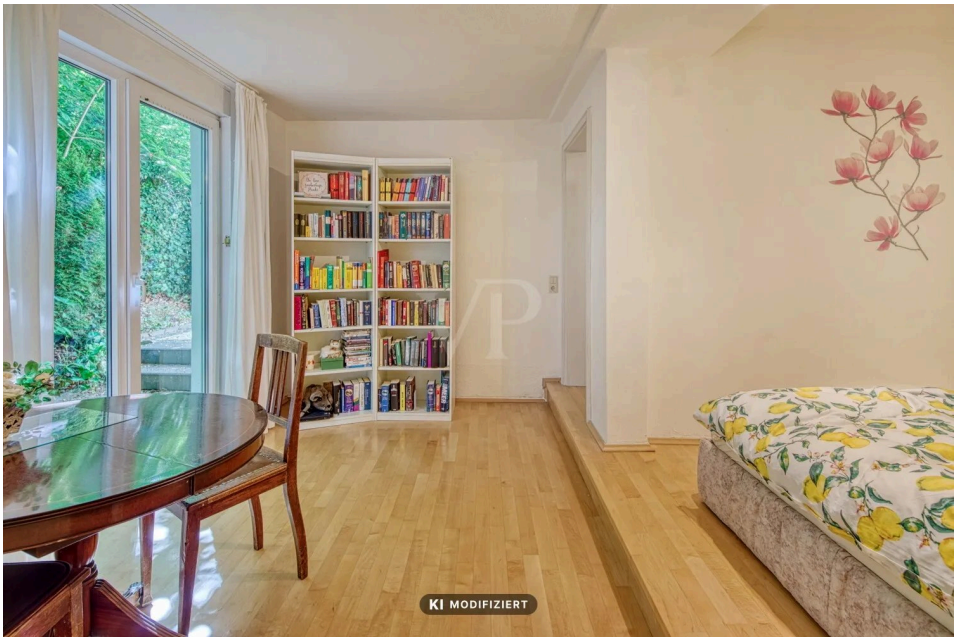
Az ingatlan





VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Az ingatlan





VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Az ingatlan





VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Az ingatlan





VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Az ingatlan





VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Az elso benyomás

Bad Godesberg-Schweinheim exkluzív negyedében, egy diszkrét magánút végén, közvetlenül a Kottenforst természetvédelmi terület mellett található egy lenyugözo menedékhely, amely a biztonság, a nyugalom és a magánélet legmagasabb szabványait is kielégíti. A tágas, körülbelül 306 m²-es lakóterülettel és a gyönyöruen parkosított, körülbelül 1227 m²-es telekkel ez az ingatlan a természetközeli életet exkluzív kényelemmel ötvözi. Érett fákkal körülvéve, gyakorlatilag elszigetelten, Bad Godesberg egyik legkeresettebb lakóövezetében élvezheti a legmagasabb életminoséget. Az 1962-es eredeti építése óta a jelenlegi, különálló lakással rendelkezo családi ház harmonikusan fejlodött, és történelmileg jelentos jelleget hordoz, amelyet ma is lenyugözoen megoriz a kertben található Drachenburg-emlékmu. A gyönyöru építészet minden részletben tükrözodik: a padlótól a mennyezetig éro ablakok természetes fénnyel árasztják el a foház hat szobáját, és tágas, békés kilátást nyújtanak a környezo zöldre. A mediterrán boltívek elegáns kiegészítok, és lágy, áramló dinamizmust kölcsönöznek a belso térnek. Három fürdoszoba, kiváló minoségu anyagaival és aprólékos berendezésével, a kifinomult kényelem színvonalát tükrözi. A bejáratnál és a lépcsoházban található igényes olasz márványlapok a nappaliban ugyanolyan minoségi parkettával találkoznak – ez a stílusos kombináció kiemeli a ház exkluzív jellegét. A kulináris szerelmeseinek a bájos étkezo elegáns francia félkör alakú erkéllyel és a kiválóan felszerelt konyha a funkcionalitás és az esztétika tökéletes szimbiózisát kínálja. A kültéri rész ugyanolyan lenyugözo, mint a belso tér: A gondosan parkosított kert gyengéden öleli körül a házat, paradicsomi idillt tárva fel, amely nyugalmat és pihenést ígér. A délkeleti és délnyugati fekvésu két terasz harmonikus kapcsolatot teremt a lakótér és a környezo természet között, csábítva, hogy élvezze az évszakok csendes pompáját egy kávéval a reggeli napsütésben vagy egy pohár borral este. Ahogy a napok rövidülnek, a nappaliban található kandalló az otthon hangulatos szívévé válik, tökéletes a meghitt pillanatokhoz. Az ingatlanhoz tartozik egy teljesen berendezett, körülbelül 32 m²-es, önellátó apartman külön szobával és modern zuhanyzóval. Sokoldalú felhasználási lehetoségeket kínál – például bájos vendéglakosztályként, kényelmes szállásként egy au pair számára, vagy önálló lakótérként felnott gyermekek számára. Tágas dupla garázs és számos további parkolóhely áll rendelkezésre a jármuvek számára. Kívánságra lehetoség van egy zárt lakópark kialakítására is a magánúton található hat másik villával együtt. Várjuk, hogy személyesen is bemutathassuk Önnek ezt az egyedülálló és exkluzív ingatlant.

VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Részletes felszereltség

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“

VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Elmar Wicharz

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com