Bad Godesberg / Schweinheim

Hideaway at Kottenforst: rifugio esclusivo per gli ospiti più esigenti

Codice oggetto: 25378024



PREZZO D'ACQUISTO: 1.280.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 306 m^2 • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1227 m^2

Codice oggetto: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25378024
Superficie netta	ca. 306 m²
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	4
Anno di costruzione	1962
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.280.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	06.01.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	107.6 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1962

Codice oggetto: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

La proprietà

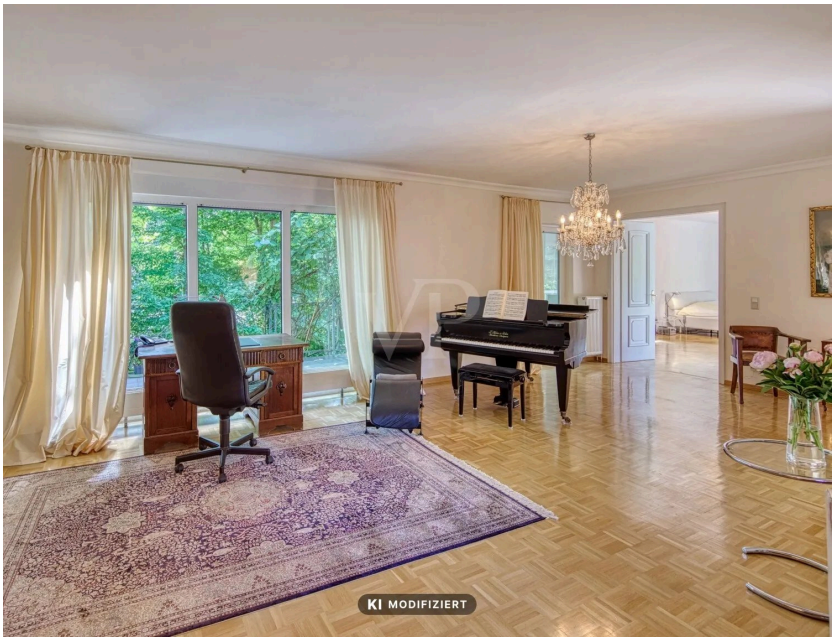




Codice oggetto: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

La proprietà

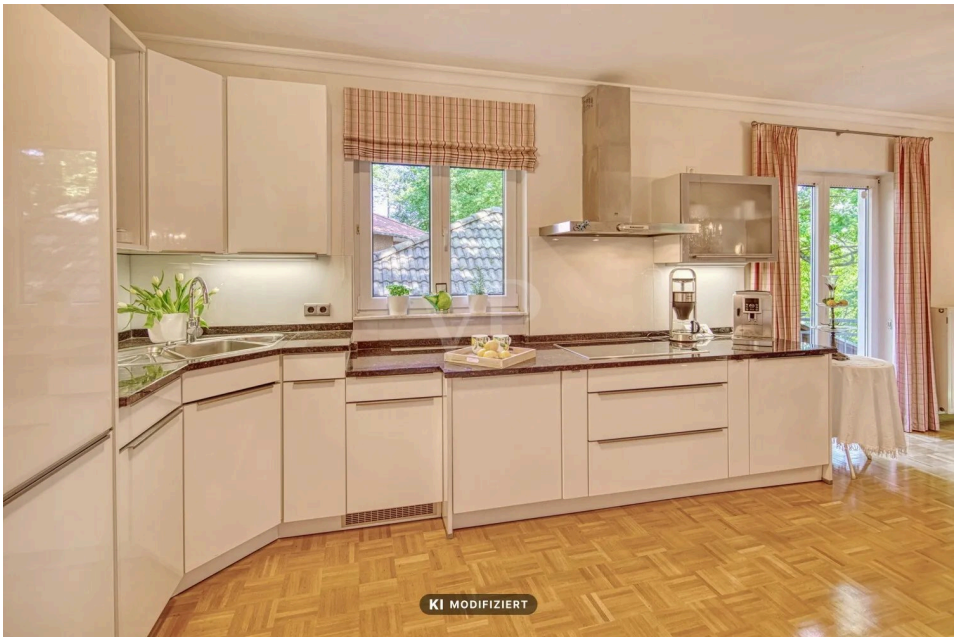




Codice oggetto: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

La proprietà

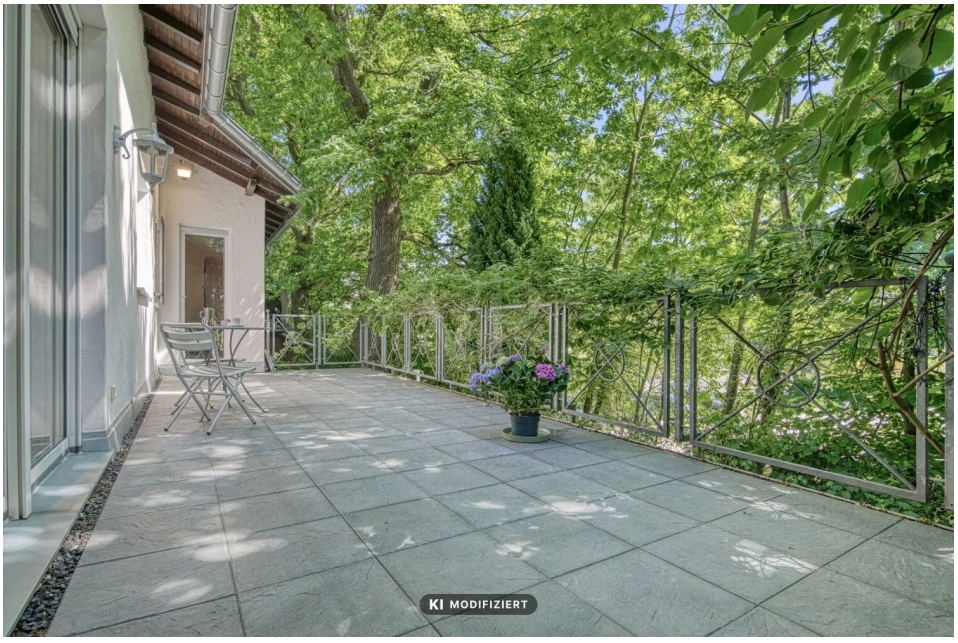




Codice oggetto: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

La proprietà





Codice oggetto: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

La proprietà





Codice oggetto: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

La proprietà





Codice oggetto: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

La proprietà

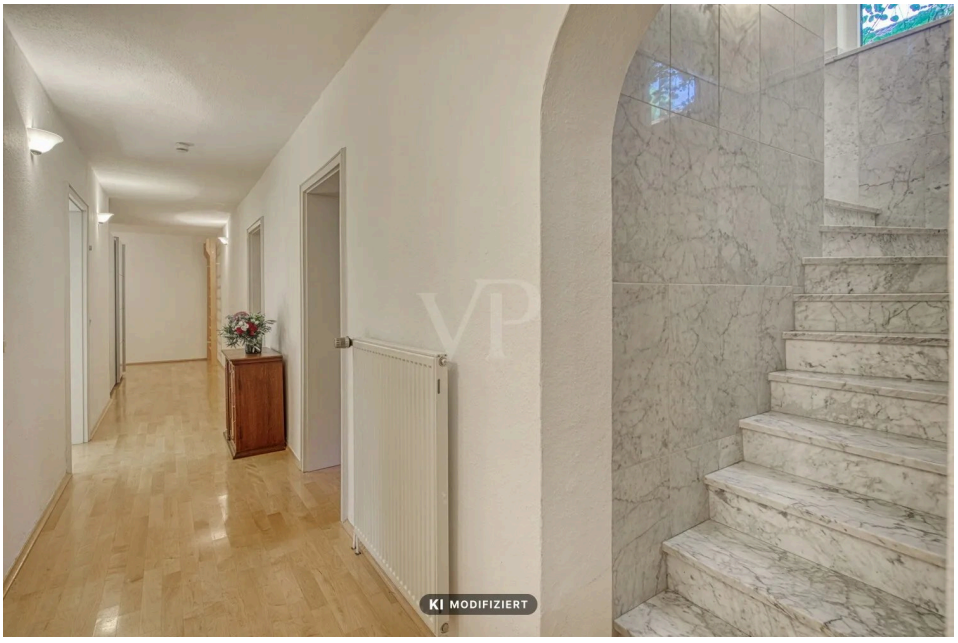




Codice oggetto: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

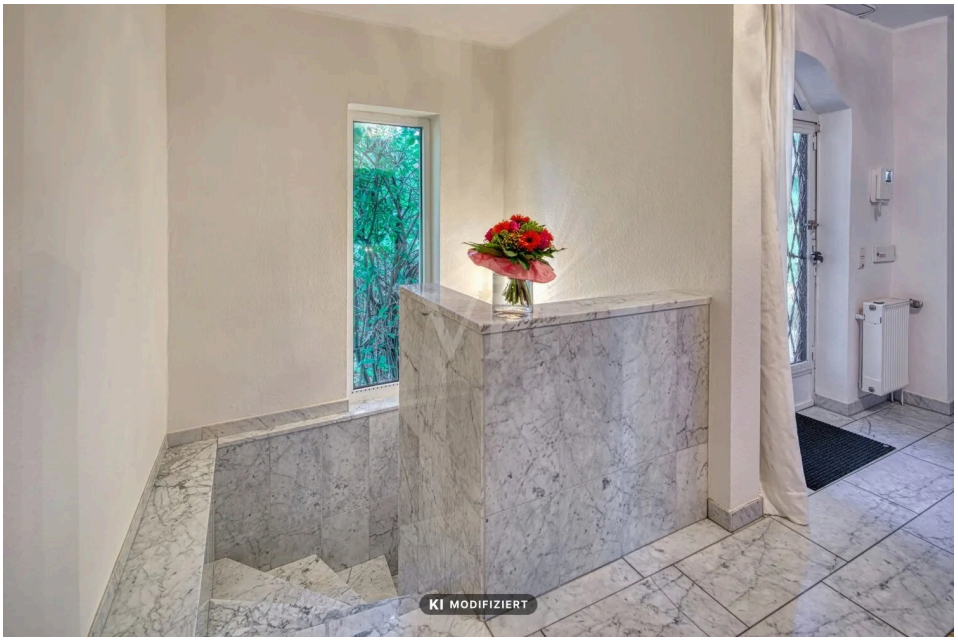
La proprietà





Codice oggetto: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

La proprietà





Codice oggetto: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

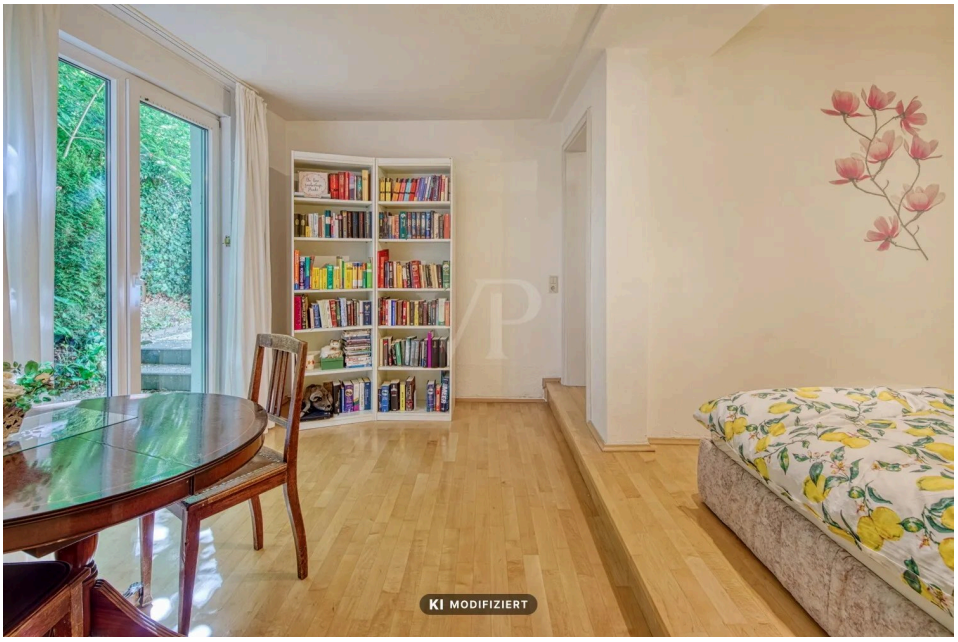
La proprietà





Codice oggetto: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

La proprietà





Codice oggetto: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

La proprietà





Codice oggetto: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

La proprietà





Codice oggetto: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

La proprietà





Codice oggetto: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

La proprietà



Codice oggetto: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Una prima impressione

Situato in un quartiere esclusivo di Bad Godesberg-Schweinheim, alla fine di una strada privata discreta e direttamente adiacente alla riserva naturale di Kottenforst, vi aspetta un rifugio imponente, che soddisfa i più elevati standard di sicurezza, tranquillità e privacy. Con un'ampia superficie abitabile di circa 306 m² e un terreno splendidamente curato di circa 1.227 m², questa proprietà combina la vita a contatto con la natura con un comfort esclusivo. Circondato da alberi secolari e praticamente isolato, godrete della massima qualità della vita in una delle zone residenziali più ambite di Bad Godesberg. Dalla sua costruzione originale nel 1962, l'attuale casa unifamiliare con appartamento separato si è evoluta armoniosamente e vanta un carattere storico significativo, che è ancora oggi straordinariamente preservato dal monumento Drachenburg situato nel giardino. La squisita architettura si riflette in ogni dettaglio: le finestre a tutta altezza inondano di luce naturale le sei stanze della casa principale e offrono ampie e tranquille viste sul verde circostante. Gli archi mediterranei aggiungono eleganti accenti e conferiscono agli interni un dinamismo morbido e fluido. Tre bagni, con materiali di alta qualità e finiture di pregio, riflettono i sofisticati standard di comfort. Le raffinate piastrelle in marmo italiano nell'ingresso e nella tromba delle scale si uniscono a pavimenti in parquet di alta qualità nelle zone giorno: una combinazione elegante che sottolinea il carattere esclusivo della casa. Per gli amanti della cucina, l'affascinante sala da pranzo con il suo elegante balcone semicircolare alla francese e la cucina superbamente attrezzata offrono una perfetta simbiosi di funzionalità ed estetica. L'area esterna è altrettanto impressionante quanto gli interni: il giardino curato con cura abbraccia dolcemente la casa, rivelando un idillio paradisiaco che promette pace e relax. Due terrazze esposte a sud-est e sud-ovest creano un collegamento armonioso tra la zona giorno e la natura circostante, invitando a godersi il tranquillo splendore delle stagioni con un caffè al sole del mattino o un bicchiere di vino la sera. Con l'accorciarsi delle giornate, il camino nella zona giorno diventa il cuore pulsante della casa, perfetto per momenti di intimità. La proprietà comprende anche un appartamento indipendente completamente arredato di circa 32 m², con una stanza separata e un moderno bagno con doccia. Questo offre opzioni di utilizzo versatili: ad esempio, può essere utilizzato come graziosa suite per gli ospiti, come confortevole alloggio per una ragazza alla pari o come spazio abitativo indipendente per i figli adulti. Un ampio garage doppio e diversi posti auto aggiuntivi sono disponibili per i vostri veicoli. Se lo desiderate, c'è anche la possibilità di creare un complesso residenziale recintato insieme alle altre sei ville sulla strada privata. Non vediamo l'ora di presentarvi personalmente questa proprietà unica ed esclusiva.

Codice oggetto: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Dettagli dei servizi

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“

Codice oggetto: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Elmar Wicharz

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com