

Bad Godesberg - Schweinheim

# Familienglück mit Wohlgefühlcharakter!

**Objektnummer: 26378012**



**KAUFPREIS: 467.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 137 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 354 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26378012 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26378012 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	26378012	Kaufpreis	467.000 EUR
Wohnfläche	ca. 137 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1960	Modernisierung / Sanierung	2025
Stellplatz	1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26378012 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	161.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.03.2029	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26378012 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26378012 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26378012 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26378012 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26378012 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26378012 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26378012 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

## Die Immobilie



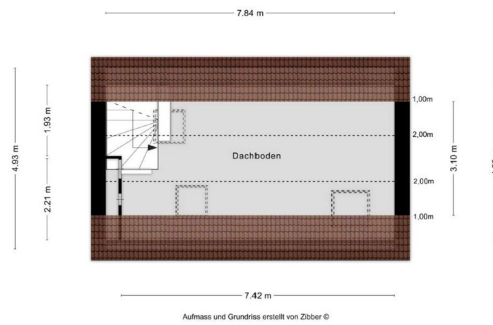
Objektnummer: 26378012 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

# Die Immobilie



Objektnummer: 26378012 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

# Die Immobilie



Objektnummer: 26378012 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

## Die Immobilie



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung berechnen



# Capital



MAKLER-KOMPASS

WOHNEN

Top-Makler Bonn



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Bad Godesberg**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

Objektnummer: 26378012 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Amina Wicharz und Elmar Wicharz  
Geschäftsstelleninhaber Bad Godesberg

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0228 - 38 76 105 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/bad-godesberg](http://www.von-poll.com/bad-godesberg)

**Objektnummer: 26378012 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim**

## Ein erster Eindruck

In attraktiver Halbhöhenlage von Bad Godesberg-Schweinheim präsentiert sich diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1960 als ein Zuhause mit besonderem Charme und hoher Lebensqualität. Die Immobilie bietet Ihnen neben dem ca. 354 m<sup>2</sup> großen Grundstück rund 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf insgesamt vier gut geschnittene Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für kleine Familien, Paare oder das Arbeiten von zu Hause aus eröffnen.

Durch die raffiniert gestalteten Grundrisse profitieren alle Räumlichkeiten von viel natürlichem Lichteinfall und vermitteln so eine helle, freundliche Wohnatmosphäre mit besonderem Wohlfühlcharakter. Für den nötigen Komfort sorgen zwei Badezimmer und Ihrem Besuch steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Auch der Außenbereich überzeugt auf ganzer Linie: Ein liebevoll gestalteter Garten mit Teich schafft eine idyllische Rückzugsoase, während die überdachte Terrasse den perfekten Rahmen für entspannte Stunden im Freien bietet. Ergänzt wird dieses Ensemble durch einen großzügigen Balkon auf der gegenüberliegenden Seite, der zu genussvollen Momenten bei Kaffee am Morgen oder einem Glas Wein am Abend einlädt.

Die Immobilie ist vollständig unterkellert und bietet somit hinreichend Stauraum für Ihre Habseligkeiten. Eine Garage direkt am Haus rundet das Angebot ab.

Lassen Sie sich vor Ort selbst von dem einzigartigen Ambiente dieses Hauses überzeugen und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

**Objektnummer: 26378012 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim**

## Ausstattung und Details

Auf einen Blick:

- Attraktive Halbhöhenlage von Bad Godesberg-Schweinheim
- Vier helle Zimmer mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- Zwei komfortable Badezimmer
- Separates Gäste-WC
- Liebevoll angelegter Garten mit Teich
- Überdachte Terrasse
- Großzügiger Balkon
- Hinreichend Stauraum durch volle Unterkellerung
- Garage direkt am Haus

**Objektnummer: 26378012 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in begehrter Halbhöhenlage von Bad Godesberg-Schweinheim, einem der gefragtesten Wohngebiete im Süden der Stadt.

Die Nähe zum Kottenforst ermöglicht vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Anbindung an die Bonner Innenstadt sowie an den Stadtteil Bad Godesberg mit seiner gewachsenen Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und gastronomischen Angeboten.

Die Lage verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit den Vorzügen urbaner Lebensqualität.

**Objektnummer: 26378012 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim**

## Weitere Informationen

**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 vorbehalten 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.

**Objektnummer: 26378012 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Elmar Wicharz

---

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg

Tel.: +49 228 - 38 76 105 0

E-Mail: [bad.godesberg@von-poll.com](mailto:bad.godesberg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)