

**Bad Godesberg - Schweinheim**

# **Gemütliches Familiendomizil mit Top-Energieeffizienz!**

**Objektnummer: 26378006**



**KAUFPREIS: 680.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 828 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26378006 - 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: 26378006 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26378006</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>680.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 146 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Zimmer</b>	<b>6.5</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>5</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2006</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1953</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz</b>		

Objektnummer: 26378006 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	<b>Strom</b>
Energieausweis gültig bis	<b>08.04.2036</b>
Befuerung	<b>Erdwärme</b>

Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Endenergiebedarf	<b>58.40 kWh/m²a</b>
Energie-Effizienzklasse	<b>B</b>
Baujahr laut Energieausweis	<b>1953</b>

Objektnummer: 26378006 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26378006 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26378006 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26378006 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26378006 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

## Die Immobilie



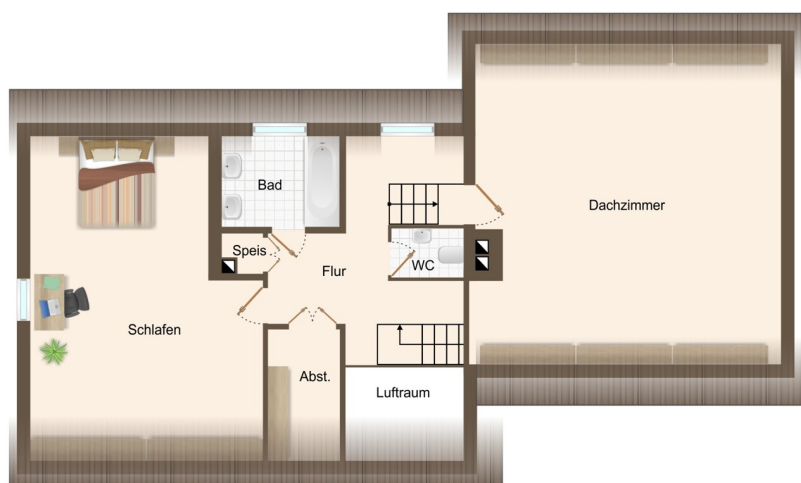
Objektnummer: 26378006 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26378006 - 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)



Objektnummer: 26378006 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

## Die Immobilie



**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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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: 26378006 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in attraktiver Wohnlage von Bad Godesberg-Schweinheim und verbindet eine exzellente Energieeffizienz mit modernem Wohnkomfort. In unmittelbarer Nähe zum Kottenforst gelegen, bietet die derzeit vermietete Immobilie eine seltene Kombination aus naturnahem Lebensgefühl und hervorragender urbaner Anbindung.

Errichtet im Jahr 1953, präsentiert sich das Haus auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 828 m<sup>2</sup> und offeriert rund 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche über drei Ebenen.

Das Herzstück des Hauses bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Großzügige Fensterflächen schaffen eine einladende Atmosphäre und lassen Innen- und Außenbereich fließend ineinander übergehen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten, der das Haus auf natürliche Weise umschließt.

Vier gemütliche Schlafzimmer und zwei moderne Tageslichtbadezimmer – eines ausgestattet mit Badewanne, eines mit Dusche – sowie zwei separate WCs sorgen für hinreichend Komfort im Alltag.

Durch die Teilunterkellerung der Immobilie sowie einen großzügigen Abstellraum steht genügend Stauraum für Ihre Habseligkeiten bereit. Ergänzt wird das Angebot durch Stellflächen für zwei Fahrzeuge in der Einfahrt.

Lassen Sie sich vor Ort selbst von den besonderen Vorzügen dieses Hauses überzeugen und verwirklichen Sie hier Ihren ganz persönlichen Wohntraum – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**\*\*Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der derzeitigen Mieter zeigen die Bilder Einrichtungsbeispiele, die nicht der aktuellen Möblierung entsprechen.\*\***

**Objektnummer: 26378006 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim**

## **Ausstattung und Details**

### **Im Überblick:**

- **Einfamilienhaus in naturnaher Wohnlage, fußläufig zum Kottenforst**
- **Top Energieeffizienz durch:**
  - **Gedämmte Außenfassade und gedämmtes Dach**
  - **Fenster in zeitgemäßem, energetisch gutem Standard**
  - **Nachhaltiges Heizsystem mittels Erdwärmepumpe**
- **6,5 Zimmer, verteilt auf drei Ebenen**
- **Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich**
- **Separate Küche**
- **Zwei Tageslichtbadezimmer**
- **Zwei separate WCs**
- **Terrasse sowie Garten mit umlaufender Grundstücksgestaltung**
- **Ausreichend Stauraum durch Teilunterkellerung und zusätzlichen Abstellraum**
- **Zwei Stellplätze in der Einfahrt**

**Objektnummer: 26378006 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich in Bonn-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: 26378006 - 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 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.

**Objektnummer: 26378006 - 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)**