

Bad Godesberg / Heiderhof

# Elegant maisonette apartment – your new home by the lake!

*Property ID: 25378017*



PURCHASE PRICE: 428.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 142 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5

Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## At a glance

Property ID	25378017	Purchase Price	428.000 EUR
Living Space	ca. 142 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	2025
Bedrooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1972	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	105.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	29.06.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## The property



Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## The property



Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## The property



Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## The property



Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## The property



Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## The property



Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## The property



Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## The property



Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## The property



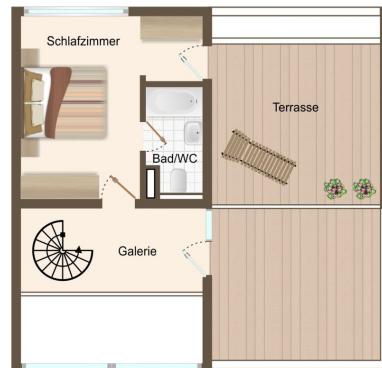
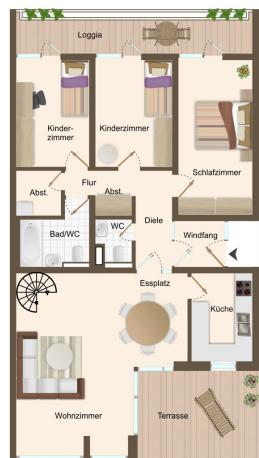
Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## The property



Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## The property



Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## The property



VP | VON POLL  
FINANCE

# Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

A photograph of a man and a woman standing outside a white building with a tiled roof. The man is wearing a dark blue sweater and light-colored trousers. The woman is wearing a patterned top and white trousers. They are both smiling and looking at each other. In the bottom right corner of the image, there is a white rectangular button with a QR code and the text "Finanzierung berechnen".

Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Amina Wicherz und Elmar Wicherz  
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)

**Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof**

## A first impression

Do you want the privacy of a detached house while enjoying the benefits of a homeownership community? Here you can experience both in perfect harmony! This exclusive maisonette apartment in Bonn's Heiderhof district offers a unique house-within-a-house feeling across a generous 142 m<sup>2</sup> of living space, providing the perfect family home on two functionally designed levels. Light-filled rooms, a well-thought-out floor plan, and breathtaking lake views make this property a truly special living experience. The open-plan living and dining area with direct access to the first terrace creates a seamless transition between indoors and outdoors – ideal for relaxing hours or entertaining evenings. The stylish kitchen next door offers ample space for culinary creativity. Three comfortable bedrooms with access to the shared balcony invite you to linger – bathed in natural light and offering stunning views of the surrounding greenery. The first interior bathroom with a bathtub provides all the necessary comforts, and a separate guest WC is available for your visitors. An elegant spiral staircase leads to the upper gallery level of the apartment: a wonderfully private retreat with another spacious bedroom and en-suite bathroom. Whether as a master suite, home office, or guest area – your individual furnishing wishes can be easily realized here. A true highlight is the expansive roof terrace with its picturesque views of the lake and the Siebengebirge hills. Here you can enjoy sunny hours or unwind under the open sky at the end of the day – a special place for peace, enjoyment, and quality of life. The apartment also features a practical utility room, a lockable cellar, and a convenient single garage directly attached to the building. Furthermore, new triple-glazed windows are currently being installed, providing even better thermal and acoustic insulation. Don't hesitate to schedule a viewing today to experience the numerous advantages of this exclusive residence for yourself!

**Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof**

## Details of amenities

Die Immobilie bietet Ihnen folgende Ausstattungsmerkmale:

- Zwei funktional gestaltete Wohnebenen
- Lichtdurchflutete Räume mit durchdachter Grundrissgestaltung
- Vier Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Bad en-Suite mit Dusche
- Separates Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum in der Wohnung
- Neue Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- Abschließbarer Kellerraum
- Einzelgarage direkt am Haus
- Weitläufige Dachterrasse
- Traumhafter Seeblick
- Siebengebirgsblick

**Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof**

## All about the location

Der Bonner Heiderhof ist eine bevorzugte Wohnlage im Süden der Bundesstadt und gehört zum Stadtbezirk Bad Godesberg. Geprägt von gepflegten Wohnanlagen, altem Baumbestand und einer angenehmen Nachbarschaft, vereint der Stadtteil naturnahes Wohnen mit urbaner Erreichbarkeit. Durch seine Lage am Rande des Kottenforsts bietet der Heiderhof unmittelbaren Zugang zu weitläufigen Wald- und Wanderwegen – ein idealer Rückzugsort für alle, die Erholung im Grünen schätzen.

Trotz der ruhigen Umgebung ist die Nahversorgung hervorragend: Das nahegelegene Heiderhof Center bietet Supermarkt, Apotheke, Bäckerei, Ärztehaus sowie kleine Dienstleister – alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt. Ergänzt wird dieses Angebot durch das nahe gelegene Zentrum von Bad Godesberg mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Kultureinrichtungen und Freizeitangeboten – von Theater und Kino bis zu Freibädern und Museen.

Die Anbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln komfortabel: Die Buslinien 610 und 611 verbinden den Heiderhof direkt mit dem Godesberger Zentrum und den umliegenden Bahnstationen. Die A562 ist in wenigen Minuten erreichbar und schafft eine schnelle Verbindung in die Bonner Innenstadt oder auf die Autobahn in Richtung Köln und Koblenz.

Der Heiderhof überzeugt durch seine ausgewogene Mischung aus Ruhe, Natur und Alltagstauglichkeit – ein Standort, der Lebensqualität verspricht.

**Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 105.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Elmar Wicherz

---

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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