

Bad Godesberg - Schweinheim

Familienglück mit Wohlgefühlcharakter!

Property ID: 26378012



PURCHASE PRICE: 467.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 137 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 354 m²

Property ID: 26378012 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

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

Property ID: 26378012 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

At a glance

Property ID	26378012	Purchase Price	467.000 EUR
Living Space	ca. 137 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	4		
Bedrooms	3		
Bathrooms	2	Modernisation / Refurbishment	2025
Year of construction	1960	Condition of property	Modernised
Type of parking	1 x Garage	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26378012 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	161.80 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	10.03.2029	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 26378012 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

The property



Property ID: 26378012 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

The property



Property ID: 26378012 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

The property



Property ID: 26378012 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

The property



Property ID: 26378012 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

The property



Property ID: 26378012 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

The property



Property ID: 26378012 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

The property



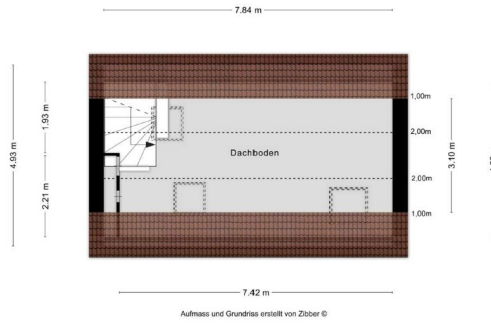
Property ID: 26378012 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

The property



Property ID: 26378012 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

The property



Property ID: 26378012 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

The property



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

Property ID: 26378012 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

The property

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

Property ID: 26378012 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

A first impression

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 m² großen Grundstück rund 137 m² 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!

Property ID: 26378012 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

Details of amenities

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

Property ID: 26378012 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

All about the location

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.

Property ID: 26378012 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

Other information

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.

Property ID: 26378012 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Elmar Wicharz

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg

Tel.: +49 228 - 38 76 105 0

E-Mail: bad.godesberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com