

Bad Godesberg / Heiderhof

# Elegante apartamento dúplex: ¡tu nuevo hogar junto al lago!

Número de propiedad: 25378017



PRECIO DE COMPRA: 428.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 142 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5

Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## De un vistazo

|                      |                        |                                |   |
|----------------------|------------------------|--------------------------------|---|
| Número de propiedad  | 25378017               | Precio de compra               | 428.000 EUR   |
| Superficie habitable | ca. 142 m <sup>2</sup> | Piso                           | Dúplex  |
| Habitaciones         | 5                      | Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Dormitorios          | 4                      | Modernización / Rehabilitación | 2025  |
| Baños                | 2                      | Estado de la propiedad         | cuidado   |
| Año de construcción  | 1972                   | Método de construcción         | Sólido  |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje             | Características                | Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón                      |

Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## Datos energéticos

|                                     |                    |   |                             |
|-------------------------------------|--------------------|---|-----------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción urbana | Certificado energético                              | Certificado de consumo      |
| Fuente de energía                   | Tele               | Consumo de energía final                            | 105.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado energético válido hasta | 29.06.2035         | Clase de eficiencia energética                      | D                           |
| Fuente de energía                   | Distrito           | Año de construcción según el certificado energético | 1972                        |

Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La propiedad





Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La propiedad



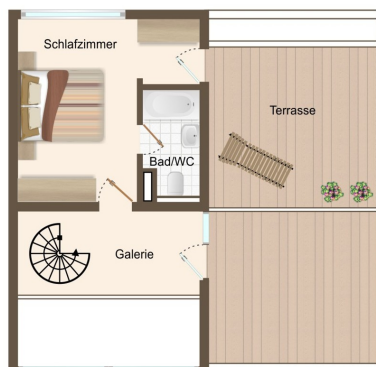
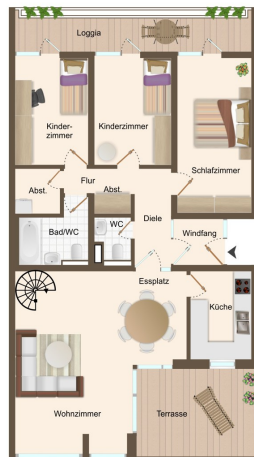
Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La propiedad



**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

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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





Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Amina Wicharz und Elmar Wicharz  
Geschäftstelleninhaber 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)



Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La propiedad





Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## Una primera impresión

¿Desea disfrutar de la privacidad de una casa unifamiliar y de las ventajas de una comunidad de propietarios? ¡Aquí podrá disfrutar de ambas en perfecta armonía! Este exclusivo dúplex en el distrito Heiderhof de Bonn ofrece una sensación única de casa dentro de otra, en sus generosos 142 m<sup>2</sup> de espacio habitable, convirtiéndose en el hogar familiar perfecto en dos plantas de diseño funcional. Habitaciones luminosas, una distribución bien pensada y unas impresionantes vistas al lago convierten esta propiedad en una experiencia de vida verdaderamente especial. El salón-comedor de planta abierta con acceso directo a la primera terraza crea una transición fluida entre el interior y el exterior, ideal para relajarse o disfrutar de veladas de entretenimiento. La elegante cocina contigua ofrece amplio espacio para la creatividad culinaria. Tres cómodos dormitorios con acceso al balcón compartido le invitan a relajarse, bañados de luz natural y con impresionantes vistas a la vegetación circundante. El primer baño interior con bañera ofrece todas las comodidades necesarias, y hay un aseo de cortesía independiente a disposición de sus visitas. Una elegante escalera de caracol conduce a la galería superior del apartamento: un maravilloso refugio privado con otro espacioso dormitorio y baño en suite. Ya sea como suite principal, despacho o zona de invitados, aquí podrá hacer realidad sus deseos de decoración. Una de las mejores opciones es la amplia terraza en la azotea con pintorescas vistas al lago y a las colinas de Siebengebirge. Aquí podrá disfrutar del sol o relajarse al aire libre al final del día: un lugar especial para la paz, el disfrute y la calidad de vida. El apartamento también cuenta con un práctico lavadero, un sótano con cerradura y un práctico garaje individual directamente junto al edificio. Además, se están instalando nuevas ventanas de triple acristalamiento, que proporcionan un mejor aislamiento térmico y acústico. ¡No dude en programar una visita hoy mismo para descubrir las numerosas ventajas de esta exclusiva residencia!

Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## Detalles de los servicios

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 Kunststoffenster mit Dreifachverglasung
- Abschließbarer Kellerraum
- Einzelgarage direkt am Haus
- Weitläufige Dachterrasse
- Traumhafter Seeblick
- Siebengebirgsblick

**Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof**

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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