

Bad Godesberg / Heiderhof

Élégant appartement en duplex – votre nouvelle maison au bord du lac !

CODE DU BIEN: 25378017



PRIX D'ACHAT: 428.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 142 m² • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25378017
Surface habitable	ca. 142 m²
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	428.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	29.06.2035
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	105.90 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

La propriété



CODE DU BIEN: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

La propriété



CODE DU BIEN: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

La propriété



CODE DU BIEN: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

La propriété



CODE DU BIEN: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

La propriété



CODE DU BIEN: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

La propriété



CODE DU BIEN: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

La propriété



CODE DU BIEN: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

La propriété



CODE DU BIEN: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

La propriété



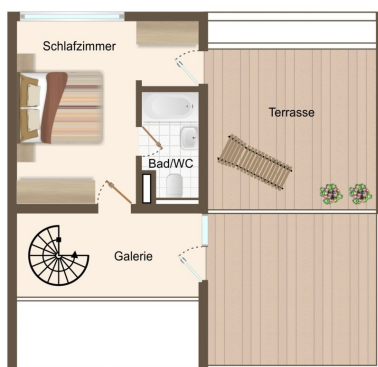
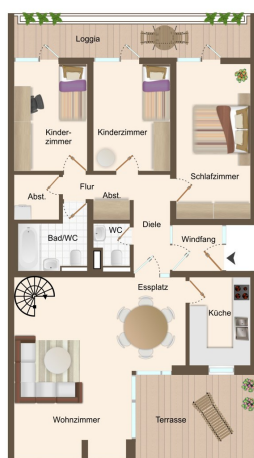
CODE DU BIEN: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

La propriété



CODE DU BIEN: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

La propriété



CODE DU BIEN: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

La propriété



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



VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Amina Wicharz und Elmar Wicharz
Geschäftsstelleninhaber Bad Godesberg

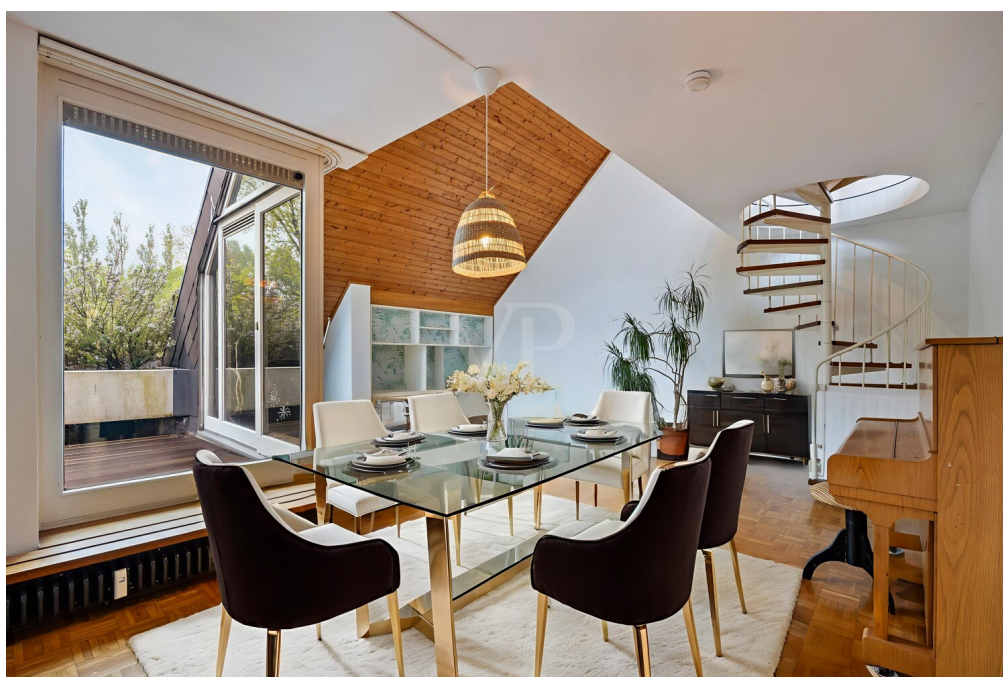
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0228 - 38 76 105 0
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/bad-godesberg



CODE DU BIEN: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

La propriété



CODE DU BIEN: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

La propriété



CODE DU BIEN: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

La propriété



CODE DU BIEN: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

La propriété



CODE DU BIEN: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

La propriété



CODE DU BIEN: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

La propriété



CODE DU BIEN: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

La propriété



CODE DU BIEN: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

La propriété



CODE DU BIEN: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

La propriété



CODE DU BIEN: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

La propriété



CODE DU BIEN: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Une première impression

Vous rêvez de l'intimité d'une maison individuelle tout en profitant des avantages d'une copropriété ? Ici, vous pouvez vivre les deux en parfaite harmonie ! Ce superbe appartement en duplex, situé dans le quartier Heiderhof de Bonn, offre une sensation unique de maison dans la maison sur une généreuse surface habitable de 142 m², constituant ainsi le logement familial idéal sur deux niveaux fonctionnels. Des pièces baignées de lumière, un agencement bien pensé et une vue imprenable sur le lac font de ce bien une expérience de vie vraiment exceptionnelle. Le séjour/salle à manger ouvert, avec accès direct à la première terrasse, crée une transition fluide entre l'intérieur et l'extérieur – idéal pour des moments de détente ou des soirées conviviales. La cuisine élégante attenante offre un espace généreux pour laisser libre cours à votre créativité culinaire. Trois chambres confortables, avec accès au balcon commun, invitent à la détente – baignées de lumière naturelle et offrant une vue magnifique sur la verdure environnante. La première salle de bain intérieure, équipée d'une baignoire, offre tout le confort nécessaire, et des toilettes séparées sont à la disposition de vos invités. Un élégant escalier en colimaçon mène à l'étage supérieur de l'appartement : un refuge paisible et intime avec une autre chambre spacieuse et sa salle de bain privative. Que ce soit pour aménager une suite parentale, un bureau ou une chambre d'amis, vos envies d'ameublement personnalisées trouveront facilement leur place ici. Le véritable atout de ce bien est sa vaste terrasse sur le toit, offrant une vue imprenable sur le lac et les monts Siebengebirge. Vous pourrez y profiter du soleil ou vous détendre à la belle étoile en fin de journée – un havre de paix et de bien-être. L'appartement comprend également une buanderie pratique, une cave fermée à clé et un garage individuel attenant. De plus, de nouvelles fenêtres à triple vitrage sont en cours d'installation, assurant une isolation thermique et acoustique optimale. N'hésitez pas à programmer une visite dès aujourd'hui pour découvrir par vous-même les nombreux avantages de cette résidence d'exception !

CODE DU BIEN: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 105.90 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Elmar Wicharz

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg

Tel.: +49 228 - 38 76 105 0

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com