

**Bad Godesberg - Schweinheim**

# Gemütliches Familiendomizil mit Top-Energieeffizienz!

**CODE DU BIEN: 26378006**



**PRIX D'ACHAT: 680.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 146 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 803 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26378006 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim**

- 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: 26378006 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim**

## En un coup d'œil

|                        |                        |                              |   |
|------------------------|------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 26378006               | Prix d'achat                 | 680.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 146 m <sup>2</sup> | Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Pièces                 | 6.5                    | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Chambres à coucher     | 5                      | Modernisation / Rénovation   | 2006  |
| Salles de bains        | 2                      | État de la propriété         | Bon état  |
| Année de construction  | 1953                   | Technique de construction    | massif  |
| Place de stationnement | 2 x surface libre      | Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine         |

CODE DU BIEN: 26378006 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

## Informations énergétiques

|  |                      |   |                            |
|--|----------------------|---|----------------------------|
| Chauffage                                  | Électricité          | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique     |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 08.04.2036           | Consommation d'énergie                                | 58.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Source d'alimentation                      | Chaleur géothermique | Classement énergétique                                | B                          |
|  |                      | Année de construction selon le certificat énergétique | 1953                       |

CODE DU BIEN: 26378006 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26378006 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26378006 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26378006 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26378006 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

## La propriété



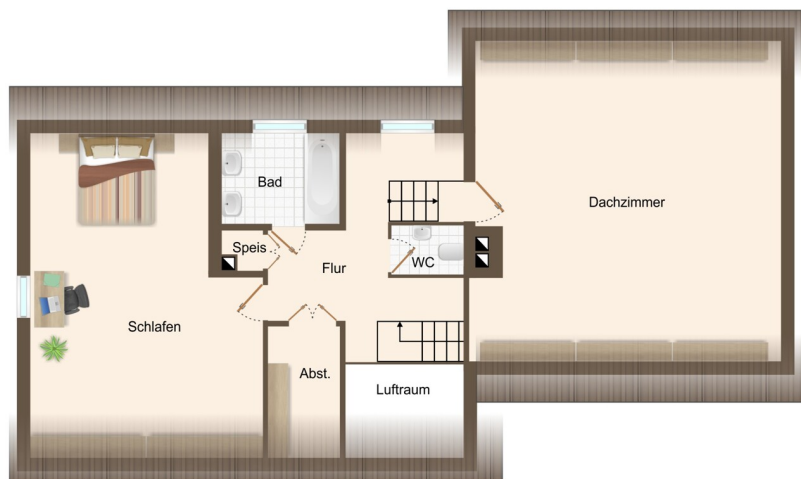
CODE DU BIEN: 26378006 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26378006 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

## La propriété



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



CODE DU BIEN: 26378006 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim

## 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

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

**CODE DU BIEN: 26378006 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim**

## Une première impression

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. 803 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.\*\*

**CODE DU BIEN: 26378006 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 26378006 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26378006 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26378006 - 53177 Bad Godesberg - Schweinheim**

## 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](mailto:bad.godesberg@von-poll.com)

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

---

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