

Bad Godesberg / Heiderhof

Elegante Maisonette-Wohnung am See!

???????? ?????: 25378017



???? ?????: 428.000 EUR • ??????: ca. 142 m² • ?????: 5

??????? ?????????: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

?? ??? ??????

???????? ??????????	25378017	????? ???????	428.000 EUR
????????????	ca. 142 m²	????????????	??????????
?????????	5	????????????	Käuferprovision
???????????? ???	4		beträgt 3,57 % (inkl.
????????????			MwSt.) des
????????????	2		beurkundeten
????? ?????????????	1972	????? ?????????????	2025
?????? ?????????????	1 x ??????	?????????	???????
		????????????	
		????????	?????????, WC
			?????????????,
			????????????????
			?????????, ?????????

??????? ?????????: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

????????????? ??????????

?????????? ??????????	??????? ?????? ??????????	???????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	?????? ???????????? ??????????	105.90 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ??????? ???	29.06.2035	????????? ???????????? ??????????	D
????? ???????????	??????? ?????? ??????????	????? ?????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1972

???????? ?????????: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

?? ?????????



??????? ?????????: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

?? ????????



???????? ??: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

?? ???????



???????? ?????????: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

?? ?????????



??????? ?????????: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

?? ????????



???????? ???????? : 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

?? ????????



???????? ?????????: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

?? ????????



???????? ??: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

?? ???????



???????? ??: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

?? ???????



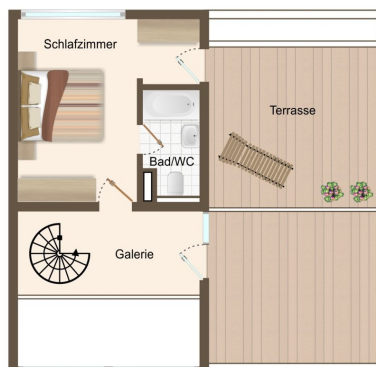
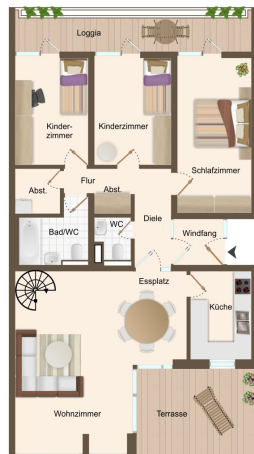
???????? ??: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

?? ???????



??????? ???????? : 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

?? ????????



??????? ?????????: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

?? ????????

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



Finanzierung
berechnen



??????? ?????????: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

?? ????????

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



??????? ?????????: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

?? ????????



???????? ?????????: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

?? ?????????



???????? ??: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

?? ???????



???????? ??: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

?? ???????



???????? ?????????: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

?? ?????????



???????? ?????????: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

?? ?????????



??????? ?????????: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

?? ????????



???????? ??????????: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

?? ?????????



??????? ?????????: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

?? ????????



??????? ???????: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

?? ????????



??????? ?????????: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

??? ?????? ???????????

Sie schätzen die Privatsphäre eines Einfamilienhauses und möchten zugleich die Vorteile einer Eigentümergemeinschaft genießen? Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung auf dem Bonner Heiderhof vereint beides auf stilvolle Weise.

Auf rund 142 m² Wohnfläche entfaltet sich ein exklusives Haus-im-Haus-Gefühl über zwei harmonisch verbundene Ebenen. Großzügige, lichtdurchflutete Räume, ein durchdachter Grundriss und der traumhafte Blick auf den See schaffen ein Wohnambiente von besonderer Qualität.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse verbindet Innen- und Außenraum fließend und lädt zu entspannten Stunden wie auch geselligen Abenden ein. Die angrenzende Küche bietet Raum für kulinarische Entfaltung. Drei helle Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon eröffnen einen idyllischen Blick ins Grüne. Ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates Gäste-WC ergänzen diese Ebene komfortabel.

Über eine elegante Wendeltreppe erreichen Sie die Galerieebene – ein privater Rückzugsort mit großzügigem Schlafzimmer und Bad en Suite, ideal als Elternbereich, Homeoffice oder Gästebereich. Highlight ist die weitläufige Dachterrasse mit Blick auf den See und das Siebengebirge – ein Ort für Ruhe, Sonne und Lebensgenuss.

Ein Hauswirtschaftsraum, ein abschließbarer Keller sowie eine Einzelgarage direkt am Haus runden das Angebot ab. Neue Kunststofffenster mit Dreifachverglasung sorgen zudem für optimalen Wärme- und Schallschutz.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Zuhause und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

??????? ?????????: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

???????????????? ???? ??????????

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

??????? ???????: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

?????? ????????????????

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.

??????? ?????????: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Elmar Wicharz

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg

Tel.: +49 228 - 38 76 105 0

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com