

Bad Godesberg / Schweinheim

?????????? ??? Kottenforst – ??????????????
???????????? ??? ????? ??????????????
??????????????

???????? ??????????: 25378024



???? ??????: 1.480.000 EUR • ??????????: ca. 306 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 1.227 m²

??????? ????????: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	25378024	????? ???????	1.480.000 EUR
????????????	ca. 306 m²	??????	????????????
????????	7	????????????????	????????????????
???????????? ???	5	????????????	Käuferprovision
????????			beträgt 3,57 % (inkl.
????????	4		MwSt.) des
????? ?????????????	1962		beurkundeten
????? ?????????????	3 x ???????????	????? ?????????????	Kaufpreises
	????? ?????????????,	????? ?????????????	2024
	2 x ???????	????????	??????
		????????????	
		??????	????????, WC
			????????????, ?????,
			????,
			????????????
			????????, ????????

???????? ??????????: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????? ??????? ??????	??????? ????????????? ?????????????	107.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	06.01.2035	???????????? ?????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1962

???????? ??: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

?? ????????



???????? ?????????: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

?? ?????????



???????? ??: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

?? ???????



???????? ??: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

?? ???????



???????? ?????: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

?? ???????



???????? ?????????: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

?? ?????????



???????? ??: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

?? ???????



???????? ??????????: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

?? ????????



???????? ??: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

?? ???????



???????? ?????: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

?? ????????



???????? ?????????: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

?? ????????



?? ????



??????? ???????? : 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

?? ????????

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



??????? ?????????: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Amina Wizarz und Elmar Wizarz
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

???????? ??????????: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

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

?????????? ?? ??? ?????????????? ?????????? ??? Bad Godesberg-Schweinheim, ???
????? ???? ?????????????? ?????????? ?????? ??? ??????? ?????? ??? ??????
???????????? Kottenforst, ??? ?????????? ??? ?????????????? ??????????, ??? ?????? ??
????????????? ?????????? ??????????, ?????????? ??? ??????????????????. ?? ??? ??????????????
????????????? ?????????? 306 ?.??. ??? ??? ?????? ?????????????????? ?????????? ?????????? 1.227
?.,, ???? ?? ??????? ?????????? ?? ??? ?????? ??? ?????? ?? ??? ??????????????
?????. ?????????????????????? ??? ?????? ??????? ??? ?????? ??????????????, ??
????????????? ??? ?????????? ?????????? ?????? ?? ??? ??? ?????? ??????????????
????????????????? ?????????? ??? Bad Godesberg. ??? ??? ??????? ??? ?????????? ??
1962, ? ?????????? ?????????????????? ?? ?????????? ?????????????? ?????? ??????????
????????? ??? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ??????????, ? ?????? ??????????????
????????????????? ?????? ??????? ??? ?? ?????????? Drachenburg ??? ?????????? ?????? ??????.
? ?????????????? ?????????????????? ?????????????????????? ?? ?????? ??????????????: ??
????????? ??? ?? ?????? ?????? ??? ?????? ?????????????????? ?? ??? ?????????? ??? ??????
????????? ?? ?????? ??? ??? ?????????????? ??????????????, ?????????? ??? ??? ?????
?????????. ?? ?????????????? ?????????? ?????????????? ??????? ?????????? ??? ??????????????
??? ?????????????? ?????? ??????, ??????? ??????????????. ?????? ???????, ?? ?? ??????
????????????? ?????? ??? ??? ?????????????? ?????? ??????????, ?????????????? ??
????????????????? ?????????? ??????. ?? ?????????????? ?????????? ?????????????? ?????????? ?????
????????? ??? ?? ?????????????????? ?????????????? ??????? ??????? ?????????????? ?????? ???????
?????? ??????? ?????????????? - ?????? ??????? ?????????????? ??? ?????????????????? ???
????????????????? ?????????????? ??? ??????????. ??? ?????? ?????????? ??? ??????????????, ?
????????????????? ?????????????? ?? ?? ?????? ?????????? ?????????????? ?????????????? ??? ? ??????
????????????????? ?????????? ?????????????? ??? ?????? ?????????? ?????????????????????????? ???
?????????????????. ? ?????????????? ?????? ?????? ??????? ?????????????????? ?? ?? ??????????: ?
????????? ?????????????????? ?????? ?????????????? ?????? ?? ??????, ?????????????????? ???
????????????????? ?????????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????
????? ? ??? ?????? ?????? ?? ??????. ?????? ?? ?????? ??????????????, ?? ?????? ???
????????? ?????????? ? ?????????????????? ??????? ??? ?????????, ?????????? ??? ??????? ?????????.
?? ?????????? ?????????????????? ??????? ??? ??????? ??????????????, ?????????? 32 ?.,,
?????????? ?????????????? ?? ?????????????? ?????????? ??? ?????????? ??????. ???? ??????????
????????????? ?????????? ??????? – ??? ??????????????, ?? ?????????????? ??????? ??????????????,
?????? ?????????? ??? ??? au pair ? ?????????????? ?????? ?????????????? ??? ??????????

?????. ??????????? ??? ????????? ?????? ?????? ??? ????????? ?????????? ??????
????????????? ??? ?? ?????????? ???. ??? ?????????????, ?????????? ??????? ? ?????????????
????????????? ???? ?????????????????? ?????????????? ????? ?? ??? ??? ?????? ?????? ????
????????? ??????. ??????????????? ?? ??? ?????????????????? ??????????? ????? ?? ??????????
??? ?????????????????? ??????????.

??????? ?????????: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

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

Die Immobilie bietet Ihnen folgende Ausstattungsmerkmale:

- Höchste Privatsphäre und Sicherheit in direkter Waldrandlage
- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Laufend instand gehalten & energetisch modernisiert
- Nahezu uneinsehbares Grundstück zzgl. Anteil an der Privatstraße
- Sechs Räume und drei Badezimmer im Haupthaus
- Bodentiefe Fenster
- Mediterrane Rundbögen
- Marmorfliesen im Eingangs- und Treppenbereich
- Hochwertiges Parkett in den Wohnräumen
- Kaminecke
- hochwertige Einbauküche
- gepflegter Garten mit paradiesischem Flair
- Zwei Terrassen in Südost- und Südwestlage
- Vollmöblierte Einliegerwohnung (ca. 32?m²) mit zusätzlichem Zimmer, Küche und Duschbad
- Doppelgarage und mehrere vorgelagerte Stellplätze
- Option zur Bildung einer „Gated Community“

??????? ???????: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

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

Der Stadtteil Schweinheim im Bonner Süden gehört zu den besonders begehrten Wohnlagen im Stadtbezirk Bad Godesberg. Die gepflegte, überwiegend von Einfamilienhäusern geprägte Nachbarschaft bietet ein ruhiges, familienfreundliches Umfeld und zeichnet sich durch ihre naturnahe Lage aus.

Ein besonderes Highlight ist die direkte Nähe zum Kottenforst, einem weitläufigen Naturschutzgebiet mit dichten Wäldern, Wanderwegen und idyllischen Lichtungen. Hier beginnen Spaziergänge, Laufrunden oder Fahrradtouren direkt vor der Haustür – ein idealer Rückzugsort für Naturliebhaber, Ruhesuchende und aktive Menschen gleichermaßen.

Trotz der grünen Umgebung ist die Infrastruktur hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kitas sowie medizinische Versorgung befinden sich im nahen Umfeld. Das Zentrum von Bad Godesberg mit seinen vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Kulturangeboten ist in wenigen Minuten erreichbar – ebenso wie die Bonner Innenstadt oder das Rheinufer.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut ausgebaut, und auch mit dem Auto gelangen Sie zügig in alle Richtungen – sei es in die Bonner City, zum Regierungsviertel oder über die A562 und A565 ins regionale Umland.

Schweinheim verbindet das Beste aus zwei Welten: naturnahes Wohnen direkt am Kottenforst und gleichzeitig eine ausgezeichnete Erreichbarkeit urbaner Angebote – ein Standort, der Ruhe, Lebensqualität und Alltagstauglichkeit verspricht.

??????? ?????????: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.1.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 107.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

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.

???????? ??????????: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

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

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

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