

Bad Godesberg / Heiderhof

Elegáns maisonette apartman – az új otthonod a tóparton!

VP azonosító: 25378017



VÉTELÁR: 428.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 142 m² • SZOBÁK: 5

VP azonosító: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Áttekintés

VP azonosító	25378017
Hasznos lakótér	ca. 142 m²
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1972
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	428.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfűtés
Energiaforrás	Táv
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	29.06.2035
Energiaforrás	Távfűtés

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	105.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1972

VP azonosító: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Az ingatlan



VP azonosító: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Az ingatlan



VP azonosító: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Az ingatlan



VP azonosító: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Az ingatlan



VP azonosító: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Az ingatlan



VP azonosító: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Az ingatlan



VP azonosító: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Az ingatlan



VP azonosító: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Az ingatlan



VP azonosító: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Az ingatlan



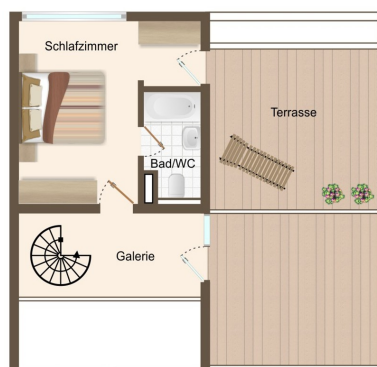
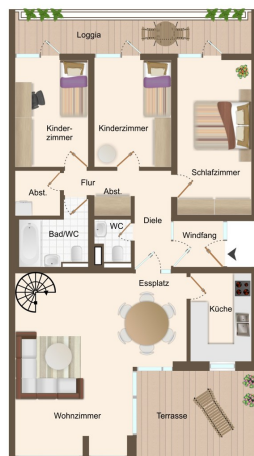
VP azonosító: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Az ingatlan



VP azonosító: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Az ingatlan



VP azonosító: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Az ingatlan



VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



VP azonosító: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



VP azonosító: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Az ingatlan



VP azonosító: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Az ingatlan



VP azonosító: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Az ingatlan



VP azonosító: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Az ingatlan



VP azonosító: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Az ingatlan



VP azonosító: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Az ingatlan



VP azonosító: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Az ingatlan



VP azonosító: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Az ingatlan



VP azonosító: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Az ingatlan



VP azonosító: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Az ingatlan



VP azonosító: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Az első benyomás

Szeretné egy családi ház magánéletét, miközben élvezzi a lakásközösség elonyeit? Itt tökéletes harmóniában élheti meg mindkettőt! Ez az exkluzív maisonette apartman Bonn Heiderhof negyedében egyedülálló ház a házban érzést kínál egy tágas, 142 m²-es lakótérben, tökéletes családi otthont biztosítva két funkcionálisan megtervezett szinten. A világos szobák, az átgondolt alaprajz és a lélegzetelállító tóra néző kilátás teszi ezt az ingatlant igazán különleges élménnyé. A nyitott teru nappali és étkezo, közvetlen hozzáféréssel az első teraszhoz, zökkenomentes átmenetet teremt a beltéri és a kültéri tér között – ideális pihentető órákhoz vagy szórakoztató estékhez. A stílusos melletti konyha bőséges teret kínál a kulináris kreativitáshoz. Három kényelmes hálószoba, ahonnan ki lehet jutni a közös erkélyre, csábít időzni – természetes fényben fürödve, lenyugözo kilátással a környező zöldre. Az első belső fürdőszoba káddal minden szükséges kényelmet biztosít, a látogatók számára pedig külön vendég-WC áll rendelkezésre. Egy elegáns csigalépcső vezet a lakás felső galériájára: egy csodálatosan privát pihenohely egy másik tágas hálószobával és saját fürdőszobával. Akár szülei lakosztályról, dolgozószobáról vagy vendégszobáról van szó – egyedi berendezési kívánságai könnyedén megvalósíthatók itt. Igazi fénypont a tágas tetoterasz, ahonnan festői kilátás nyílik a tóra és a Siebengebirge-hegységre. Itt élvezheti a napsütöses órákat, vagy a nap végén a szabad ég alatt pihenhet – ez egy különleges hely a nyugalomra, az élvezetre és az életminöségre. A lakáshoz tartozik egy praktikus háztartási helyiség, egy zárható pince és egy kényelmes, az épülethez közvetlenül kapcsolódó garázs. Ezenkívül jelenleg új, háromrétegu üvegezésu ablakok kerülnek beépítésre, amelyek még jobb hő- és hangszigetelést biztosítanak. Ne habozzon, egyeztessen időpontot még ma, hogy megtapasztalhassa ennek az exkluzív rezidencia számos elonyét!

VP azonosító: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Elmar Wicharz

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg

Tel.: +49 228 - 38 76 105 0

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com