

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 elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Áttekintés

VP azonosító	25378017	Vételár	428.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 142 m ²	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Modernizálás / felújítás	2025
Hálószobák	4	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1972	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

VP azonosító: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Táv	Végso energiafogyasztás	105.90 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	29.06.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Távfutés	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



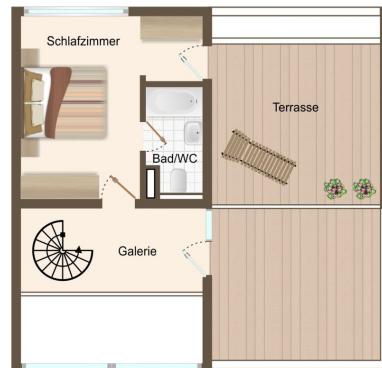
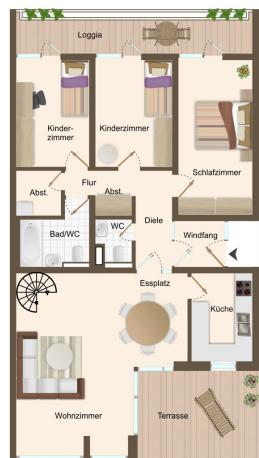
VP azonosító: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Az ingatlan



VP azonosító: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Az ingatlan



VP azonosító: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Az ingatlan



vp 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 Wicherz und Elmar Wicherz
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 elso benyomás

Szeretné egy családi ház magánéletét, miközben élvezи a lakásközösség előnyeit? Itt tökéletes harmóniában élhetи meg mindenkit! Ez az exkluzív maisonette apartman Bonn Heiderhof negyedében egyedülálló ház a házban érzést kínál egy tágas, 142 m²-es lakótérben, tökéletes családi otthon biztosítva két funkcionálisan megtervezett szinten. A világos szobák, az átgondolt alaprajz és a lélegzetelállító téra néző kilátás teszi ezt az ingatlant igazán különleges élménnyé. A nyitott teru nappali és étkezo, közvetlen hozzáféréssel az elso teraszhoz, zökkenomentes átmenetet teremt a beltéri és a kültéri tér között – ideális pihenteto órához vagy szórakoztató estékhez. A stílusos melletti konyha boséges teret kínál a kulináris kreativitáshoz. Hárrom kényelmes hálószoba, ahonnan ki lehet jutni a közös erkélyre, csábít idozni – természetes fényben fürödve, lenyűgöző kilátással a környező zöldre. Az elso belso fürdoszoba káddal minden szükséges kényelmet biztosít, a látogatók számára pedig külön vendég-WC áll rendelkezésre. Egy elegáns csigalépcso vezet a lakás felso galériájára: egy csodálatosan privát pihenohely egy másik tágas hálószobával és saját fürdoszobával. Akár szüloik lakosztályról, dolgozószobáról vagy vendégszobáról van szó – egyedi berendezési kívánságai könnyedén megvalósíthatók itt. Igazi fénypont a tágas tetoterasz, ahonnan festoi kilátás nyílik a téra és a Siebengebirge-hegységre. Itt élvezheti a napsütések órákat, vagy a nap végén a szabad ég alatt pihenhet – ez egy különleges hely a nyugalomra, az élvezetre és az életminőségre. A lakáshoz tartozik egy praktikus háztartási helyiséг, egy zárható pince és egy kényelmes, az épülethez közvetlenül kapcsolódó garázs. Ezenkívül jelenleg új, háromrétegu üvegezésű ablakok kerülnek beépítésre, amelyek még jobb ho- és hangszigetelést biztosítanak. Ne habozzon, egyeztessen idopontot még ma, hogy megtapasztalhassa ennek az exkluzív rezidencia számos előnyét!

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 helyszínrol

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 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.

VP azonosító: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Elmar Wicherz

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg
Tel.: +49 228 - 38 76 105 0
E-Mail: bad.godesberg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

www.von-poll.com