

Bad Godesberg / Schweinheim

# Kottenforstban elbúvóhely – Exkluzív menedék a legigényesebb vendégeknek

VP azonosító: 25378024



VÉTELÁR: 1.480.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 306 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.227 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

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

VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

## Áttekintés

VP azonosító	25378024	Vételár	1.480.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 306 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	7	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálószobák	5	Modernizálás / felújítás	2024
Fürdoszobák	4	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Építés éve	1962	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Végso energiafogyasztás	107.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	06.01.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1962

VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

## Az ingatlan



 VON POLL  
FINANCE

# Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



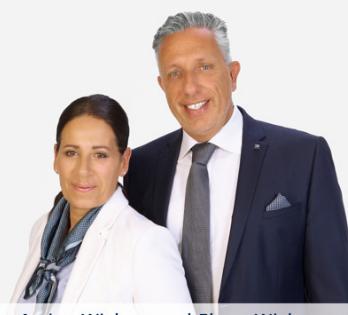
Finanzierung  
berechnen



VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

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

**VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim**

## Az elso benyomás

Bad Godesberg-Schweinheim exkluzív negyedében, egy diszkrét magánút végén, közvetlenül a Kottenforst természetvédelmi terület mellett található egy lenyugöző menedékhely, amely a biztonság, a nyugalom és a magánélet legmagasabb szabványait is kielégiti. A tágas, körülbelül 306 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel és a gyönyörűen parkosított, körülbelül 1227 m<sup>2</sup>-es telekkel ez az ingatlan a természetközeli életet exkluzív kényelemmel ötvözi. Érett fákkal körülvéve, gyakorlatilag elszigetelten, Bad Godesberg egyik legkeresettebb lakóövezetében élvezheti a legmagasabb életminoséget. Az 1962-es eredeti építése óta a jelenlegi, különálló lakással rendelkezo családi ház harmonikusan fejlődött, és történelmileg jelentos jellegeit hordoz, amelyet ma is lenyugözően megoriz a kertben található Drachenburg-emlékmu. A gyönyörű építészet minden részletben tükrözödik: a padlótól a mennyezetig éró ablakok természetes fényvel árasztják el a foház hat szobáját, és tágas, békés kilátást nyújtanak a környező zöldre. A mediterrán boltívek elegáns kiegészítők, és lágy, áramló dinamizmust kölcsönöznek a belso térnek. Három fürdoszoba, kiváló minőségu anyagaival és aprólékos berendezésével, a kifinomult kényelem színvonalát tükrözi. A bejáratnál és a lépcsoházban található igényes olasz márványlapok a nappaliban ugyanolyan minoségi parkettával találkoznak – ez a stílusos kombináció kiemeli a ház exkluzív jellegét. A kulináris szerelmeseinek a bájos étkezo elegáns francia félkör alakú erkélytel és a kiválóan felszerelt konyha a funkcionális és az esztétika tökéletes szimbiózisát kínálja. A kültéri rész ugyanolyan lenyugöző, mint a belso tér: A gondosan parkosított kert gyengéden öleli körül a házat, paradicsomi idilli tárva fel, amely nyugalmat és pihenést ígér. A délkeleti és délnyugati fekvésű két terasz harmonikus kapcsolatot teremt a lakótér és a környező természet között, csábítva, hogy élvezze az évszakok csendes pompáját egy kávéval a reggeli napsütésben vagy egy pohár borral este. Ahogy a napok rövidülnek, a nappaliban található kandalló az otthon hangulatos szívévé válik, tökéletes a meghitt pillanatokhoz. Az ingatlanhoz tartozik egy teljesen berendezett, körülbelül 32 m<sup>2</sup>-es, önellátó apartman külön szobával és modern zuhanyzóval. Sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínál – például bájos vendéglakosztállyként, kényelmes szállásként egy au pair számára, vagy önálló lakótérként felnott gyermekek számára. Tágas dupla garázs és számos további parkolóhely áll rendelkezésre a jármuvek számára. Kívánságra lehetőség van egy zárt lakópark kialakítására is a magánúton található hat másik villával együtt. Várjuk, hogy személyesen is bemutathassuk Önnek ezt az egyedülálló és exkluzív ingatlant.

VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

## Részletes felszereltség

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?m<sup>2</sup>) mit zusätzlichem Zimmer, Küche und Duschbad
- Doppelgarage und mehrere vorgelagerte Stellplätze
- Option zur Bildung einer „Gated Community“

**VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim**

## Minden a helyszínről

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.

**VP azonosító: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.1.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 107.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25378024 - 53177 Bad Godesberg / Schweinheim

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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