

Bad Godesberg / Heiderhof

# Elegante appartamento su due livelli: la tua nuova casa sul lago!

Codice oggetto: 25378017



PREZZO D'ACQUISTO: 428.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 142 m<sup>2</sup> • VANI: 5

Codice oggetto: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25378017
Superficie netta	ca. 142 m²
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	428.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	105.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	29.06.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972



Codice oggetto: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La proprietà





Codice oggetto: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La proprietà



Codice oggetto: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La proprietà





Codice oggetto: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La proprietà



Codice oggetto: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La proprietà





Codice oggetto: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La proprietà



Codice oggetto: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La proprietà



Codice oggetto: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La proprietà





Codice oggetto: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La proprietà





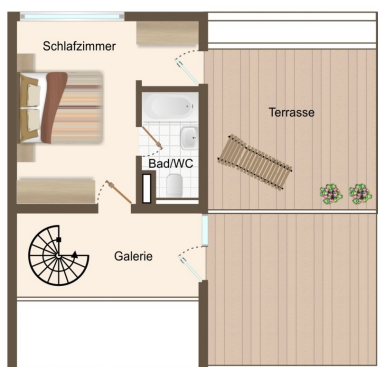
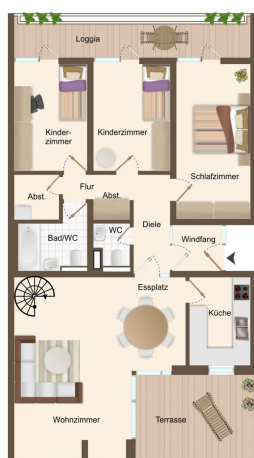
Codice oggetto: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La proprietà



Codice oggetto: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La proprietà



Codice oggetto: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La proprietà



**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



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





Codice oggetto: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Amina Wizarz und Elmar Wizarz  
Geschäftsstelleninhaber Bad Godesberg

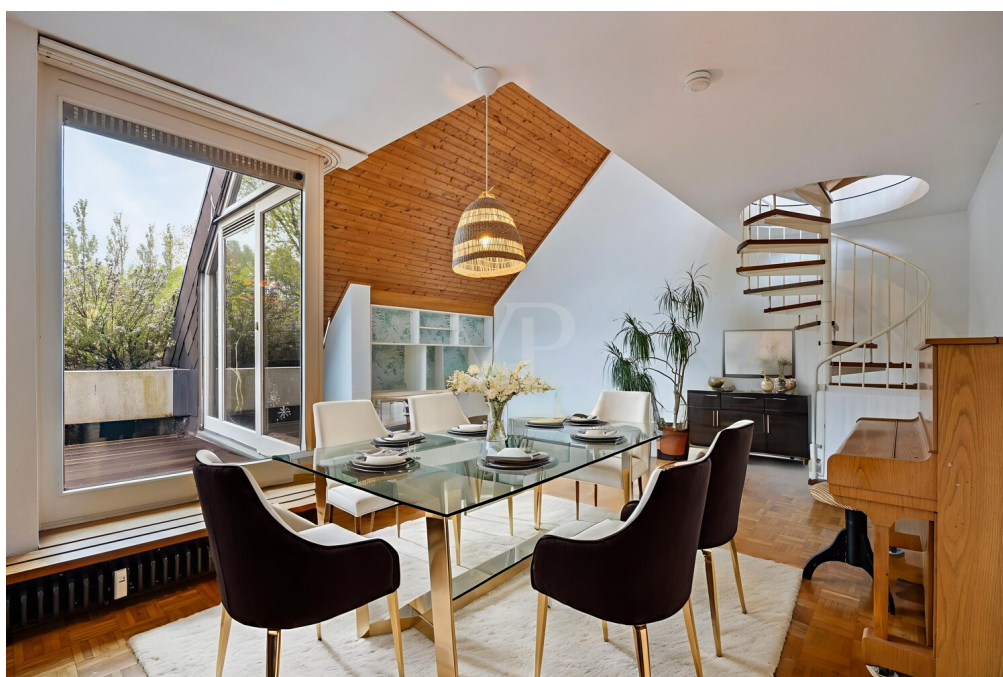
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0228 - 38 76 105 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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



Codice oggetto: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La proprietà





Codice oggetto: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La proprietà





Codice oggetto: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La proprietà





Codice oggetto: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La proprietà



Codice oggetto: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La proprietà





Codice oggetto: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La proprietà



Codice oggetto: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La proprietà





Codice oggetto: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La proprietà



Codice oggetto: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La proprietà





Codice oggetto: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## La proprietà



Codice oggetto: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## Una prima impressione

Desiderate la privacy di una casa indipendente e allo stesso tempo godere dei vantaggi di una comunità di proprietà? Qui potete vivere entrambe le cose in perfetta armonia! Questo esclusivo appartamento duplex nel quartiere Heiderhof di Bonn offre un'esperienza unica di "casa nella casa" su una superficie abitabile di 142 m², offrendo la perfetta casa per famiglie su due livelli dal design funzionale. Ambienti luminosi, una planimetria ben studiata e una vista mozzafiato sul lago rendono questa proprietà un'esperienza abitativa davvero speciale. La zona giorno e pranzo open space con accesso diretto alla prima terrazza crea una transizione fluida tra interno ed esterno, ideale per ore di relax o serate divertenti. L'elegante cucina adiacente offre ampio spazio per la creatività culinaria. Tre comode camere da letto con accesso al balcone in comune invitano a soffermarsi, immerse nella luce naturale e con una vista mozzafiato sul verde circostante. Il primo bagno interno con vasca offre tutti i comfort necessari e un WC separato per gli ospiti è a disposizione dei vostri ospiti. Un'elegante scala a chiocciola conduce al piano superiore dell'appartamento: un rifugio meravigliosamente privato con un'altra spaziosa camera da letto e un bagno privato. Che si tratti di una suite padronale, di un ufficio o di una zona per gli ospiti, qui potrete realizzare facilmente i vostri desideri di arredamento. Un vero punto forte è l'ampia terrazza sul tetto con la sua pittoresca vista sul lago e sulle colline del Siebengebirge. Qui potrete godervi le ore di sole o rilassarvi all'aperto a fine giornata: un luogo speciale per la pace, il piacere e la qualità della vita. L'appartamento dispone inoltre di una pratica lavanderia, una cantina con serratura e un comodo garage singolo direttamente collegato all'edificio. Inoltre, sono attualmente in fase di installazione nuove finestre con tripli vetri, che garantiscono un isolamento termico e acustico ancora migliore. Non esitate a prenotare una visita oggi stesso per scoprire di persona i numerosi vantaggi di questa residenza esclusiva!



Codice oggetto: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 105.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Codice oggetto: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Elmar Wicharz

---

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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