Bad Godesberg / Heiderhof

Elegante Maisonette-Wohnung – Ihr neues Domizil am See!

Property ID: 25378017

PURCHASE PRICE: 480.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 142 m^2 • **ROOMS:** 5

Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

At a glance

Property ID	25378017
Living Space	ca. 142 m²
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1972
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	480.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Energy Data

Type of heating	District heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	29.06.2035
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	105.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

The property

Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

The property

Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

The property

Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

The property

Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

The property

Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

The property

Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

The property

Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

The property

Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

The property

Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

The property

Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

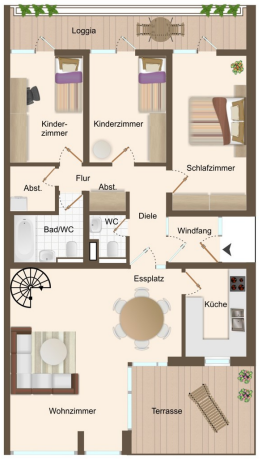
The property

Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

The property

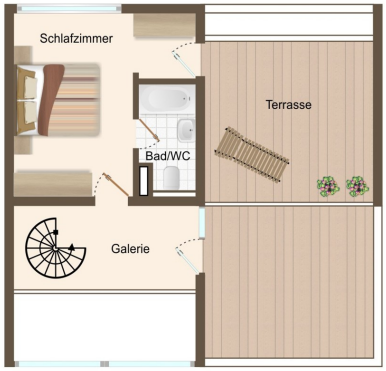
Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

The property



Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

The property



Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

The property

Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

A first impression

Sie möchten nicht auf die Privatsphäre eines Einfamilienhauses verzichten und gleichzeitig die Vorteile einer Eigentümergemeinschaft genießen? Hier erleben Sie beides in perfekter Harmonie!

Diese exklusive Maisonette-Wohnung auf dem Bonner Heiderhof begeistert mit einem einmaligen Haus-im-Haus Gefühl auf einer großzügigen Wohnfläche von 142 m² und offeriert auf zwei funktional gestalteten Wohnebenen das perfekte Familiendomizil. Lichtdurchflutete Räumlichkeiten, eine durchdachte Grundrissgestaltung und der traumhafte Seeblick machen diese Immobilie zu einem Wohnerlebnis der besonderen Art.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur ersten Terrasse schafft einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich – ideal für entspannte Stunden oder gesellige Abende. Die formschöne Küche nebenan bietet dabei ausreichend Raum für kulinarische Kreativität. Drei behagliche Schlafzimmer mit Zugang zum gemeinsamen Balkon laden zum Verweilen ein - lichtdurchflutet und mit einem herrlichen Blick ins Grüne.

Für den nötigen Komfort sorgt das erste, innenliegende Badezimmer mit Badewanne und Ihrem Besuch steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Über die elegante Wendeltreppe erreichen Sie die obere Galerieebene der Wohnung: ein wunderbar privater Rückzugsort mit einem weiteren, großzügigen Schlafzimmer samt Bad en-Suite. Ob als Elternbereich, Homeoffice oder Gästezone – Ihre individuellen Einrichtungswünsche lassen sich hier mühelos verwirklichen.
Ein absolutes Highlight ist auch die weitläufige Dachterrasse mit malerischem Blick auf den See und das Siebengebirge. Hier genießen Sie sonnige Stunden oder lassen den Tag entspannt unter freiem Himmel ausklingen – ein besonderer Ort für Ruhe, Genuss und Lebensqualität.

Abgerundet wird das Angebot durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum in der Wohnung, einen abschließbaren Kellerraum sowie eine komfortable Einzelgarage direkt am Haus. Zudem befinden sich neue Kunststofffenster mit moderner Dreifachverglasung derzeit im Einbau und sorgen künftig für noch besseren Wärme- und Schallschutz.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich vor

Ort selbst von den zahlreichen Vorzügen dieses exklusiven Domizils zu überzeugen!

Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Details of amenities

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

Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

All about the location

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 nahegelegen 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.

Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Other information

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.

Property ID: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Elmar Wicharz

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com