

Bad Godesberg / Heiderhof

Elegante Maisonette-Wohnung – Ihr neues Domizil am See!

Número de propiedad: 25378017



PRECIO DE COMPRA: 480.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 142 m² • HABITACIONES: 5

Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

De un vistazo

Número de propiedad	25378017
Superficie habitable	ca. 142 m²
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1972
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	480.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

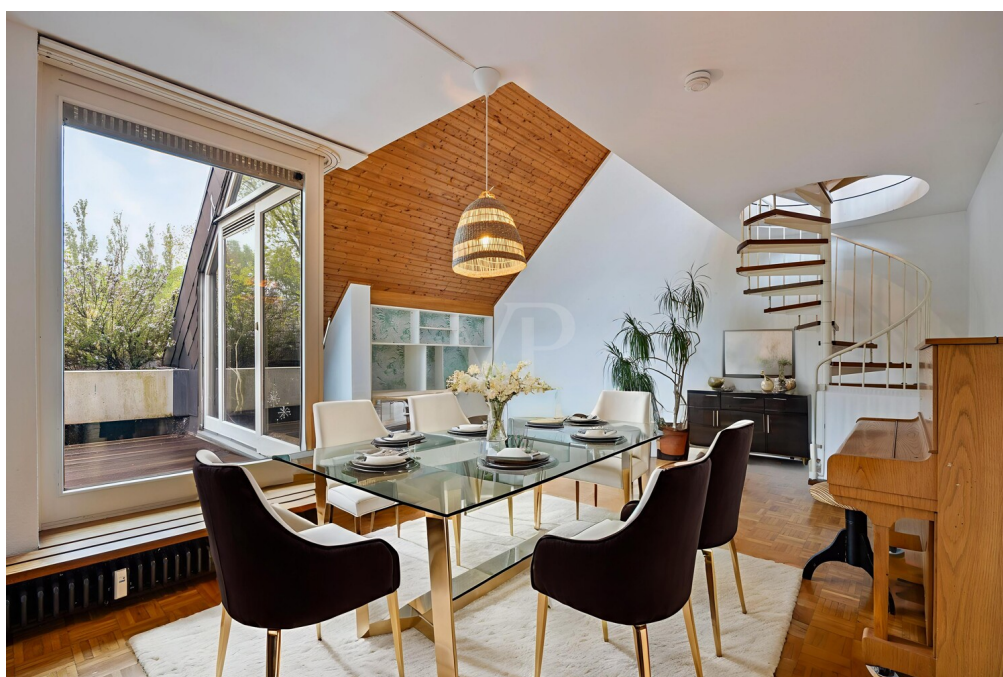
Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Fuente de energía	Tele
Certificado energético válido hasta	29.06.2035
Fuente de energía	Distrito

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	105.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1972

Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

La propiedad



Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

La propiedad



Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

La propiedad



Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

La propiedad



Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

La propiedad



Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

La propiedad



Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

La propiedad



Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

La propiedad



Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

La propiedad



Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

La propiedad



Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

La propiedad



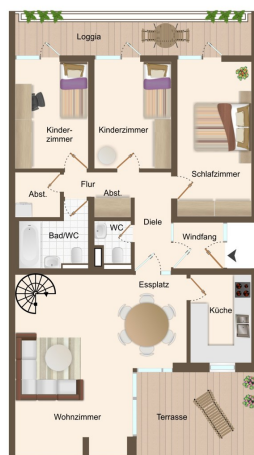
Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

La propiedad



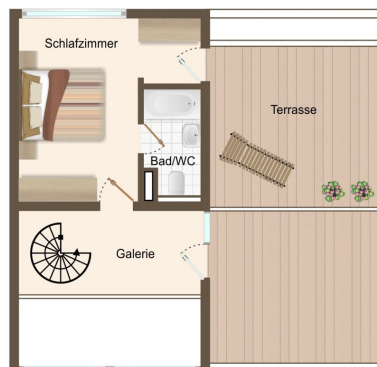
Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

La propiedad



Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

La propiedad



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

Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

La propiedad



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Amina Wicharz und Elmar Wicharz
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

Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Una primera impresión

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!

Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25378017 - 53177 Bad Godesberg / Heiderhof

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Elmar Wicharz

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg

Tel.: +49 228 - 38 76 105 0

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com