

Bonn

# Architektenvilla in exponierter Lage mit großem Gartengrundstück

Objektnummer: 24378013



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

**KAUFPREIS: 1.260.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 390 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.370 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24378013 - 53177 Bonn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24378013 - 53177 Bonn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24378013
Wohnfläche	ca. 390 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.260.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1985
Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24378013 - 53177 Bonn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	269.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.05.2034	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24378013 - 53177 Bonn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378013 - 53177 Bonn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378013 - 53177 Bonn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378013 - 53177 Bonn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24378013 - 53177 Bonn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378013 - 53177 Bonn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378013 - 53177 Bonn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378013 - 53177 Bonn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378013 - 53177 Bonn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378013 - 53177 Bonn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378013 - 53177 Bonn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378013 - 53177 Bonn

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 24378013 - 53177 Bonn

## Ein erster Eindruck

Begehrte Lage in Bad Godesberg Schweinheim! Dieses zum Verkauf stehende, besondere Einfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 390 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von etwa 1370 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde im Jahr 1972 erbaut und ist renovierungs- und sanierungsbedürftig, jedoch wurde zuletzt 1985 eine Modernisierung und Erweiterung des Grundrisses durchgeführt. Die offene Bauweise und der nun topmoderne Grundriss machen dieses Haus zu einem einzigartigen Objekt. Mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine Familie. Außergewöhnlich besticht ebenfalls der mittige Kamin im großen Wohn/Essbereich. Das Haus verfügt zudem über ein Satteldach mit komplett verglasten Seiten, was für eine außerordentlich helle Atmosphäre im gesamten Obergeschoss sorgt. Zwei Balkone und zwei Terrassen sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort und laden zum Verweilen im Freien ein. Ebenfalls befindet sich ein Wellnessbereich mit Sauna und derzeit stillgelegtem Indoor Pool im Untergeschoss. Besonders zu erwähnen ist hier die Möglichkeit, über große Glasschiebetüren, ebenerdig auf die Terrasse der unteren uneinsehbaren Gartenebene zu gelangen. Ein insgesamt großer Gartenbereich umgibt das Haus und bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Lage des Hauses ist besonders attraktiv, denn es befindet sich in einer ruhigen, äußerst gefragten Wohngegend mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und allen Einkaufsmöglichkeiten. Insgesamt bietet dieses Haus viel Potenzial für Menschen, die auf der Suche nach einem großzügigen Wohnraum mit Gestaltungsmöglichkeiten sind. Der Renovierungsbedarf lässt Raum für individuelle Modernisierungen und die Lage in einem beliebten Wohnviertel macht diese Immobilie besonders attraktiv. Abgerundet wird dieses Angebot mit einer Doppelgarage für Ihre Fahrzeuge. Das Haus ist vollunterkellert. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von diesem einzigartigen Objekt zu überzeugen.

Objektnummer: 24378013 - 53177 Bonn

## Ausstattung und Details

- \*erstklassige Lage
- \*Holzfenster doppelverglast
- \*2vollverglaste Giebelseiten
- \* Gaszentralheizung
- \*5 Zimmer
- \*2 Bäder
- \*Gäste WC
- \*Wellnessbereich mit Indoor Pool
- \*großer Garten
- \*Balkon
- \*2 Terrassen
- \*Alarmanlage
- \*große Doppelgarage (hintereinander)
- \*

Objektnummer: 24378013 - 53177 Bonn

## Alles zum Standort

Diese exklusive Immobilie befindet sich im Bad Godesberger Stadtteil Schweinheim, in gefragter und bester Höhenlage mit Siebengebirgsblick. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von hochwertigen Einfamilienhäusern und Villen. Die Anbindung an das Zentrum von Bad Godesberg mit sämtlichen Geschäften des täglichen Bedarfes, Ärzten, Apotheken, Kindergärten und Schulen ist gegeben. Der Staatsforst Kottenforst sowie das sogenannte Drachenfelser Ländchen laden zu erholsamen Spaziergängen ein.

Objektnummer: 24378013 - 53177 Bonn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 269.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Objektnummer: 24378013 - 53177 Bonn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Elmar Wicharz

---

Römerplatz 8 Bad Godesberg  
E-Mail: [bad.godesberg@von-poll.com](mailto:bad.godesberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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