

Bonn – Heiderhof

Attraktives Reihenhaus: Wohnen zwischen Wald und Stadt auf dem Heiderhof

Objektnummer: 24378027



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 428.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 309 m²

Objektnummer: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

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

Objektnummer: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

Auf einen Blick

Objektnummer	24378027
Wohnfläche	ca. 122 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1967
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	428.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	286.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	07.04.2034	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

Die Immobilie



Objektnummer: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

Die Immobilie



Objektnummer: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

Die Immobilie



Objektnummer: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

Die Immobilie



Objektnummer: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

Die Immobilie



Objektnummer: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

Die Immobilie



Objektnummer: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

Die Immobilie



Objektnummer: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

Die Immobilie



Objektnummer: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

Die Immobilie



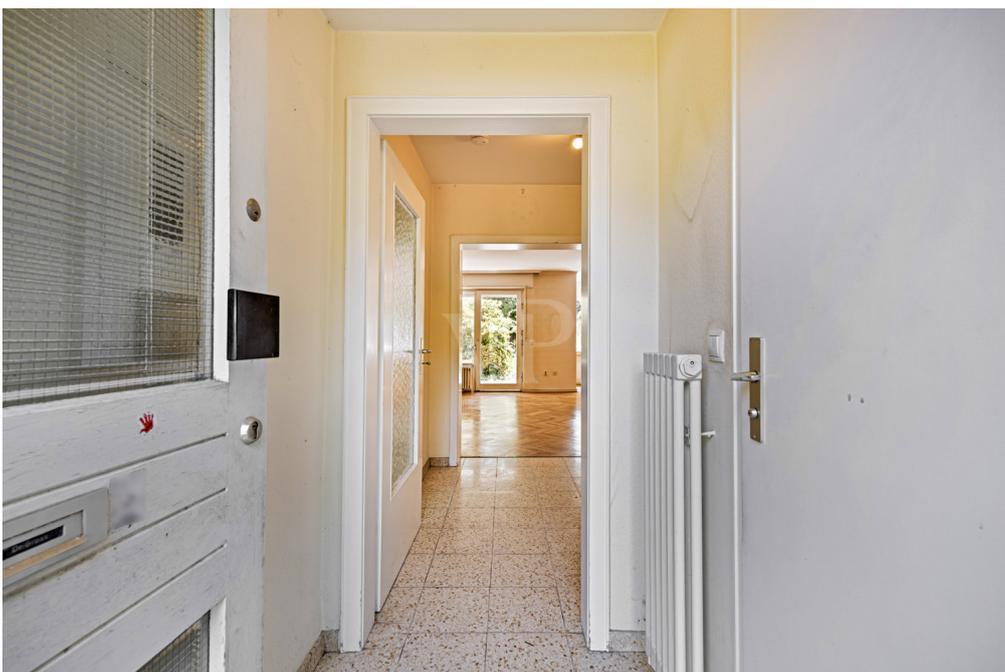
Objektnummer: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

Die Immobilie



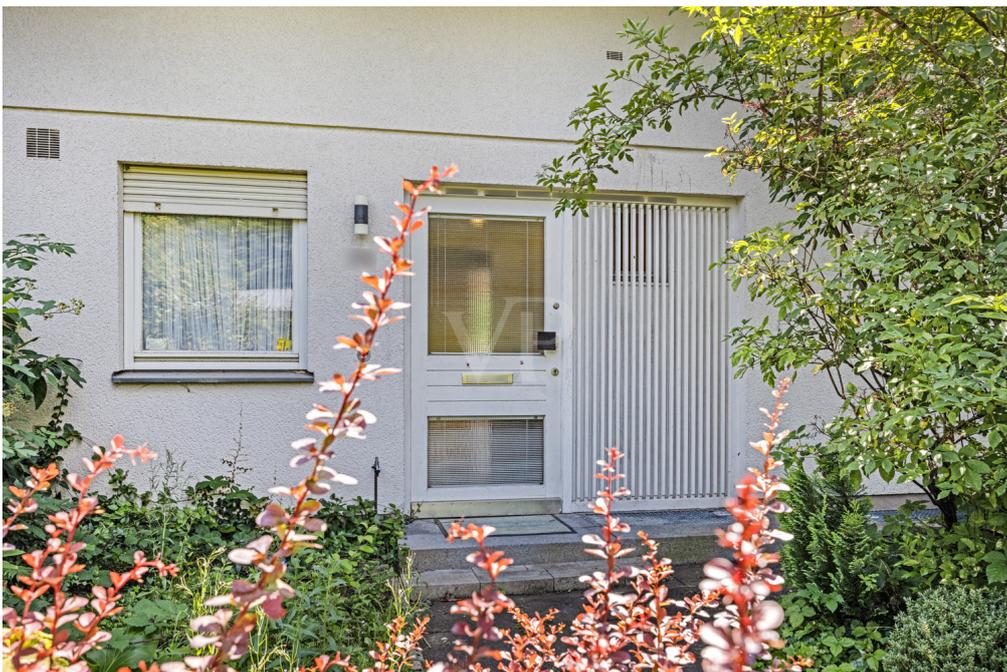
Objektnummer: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

Die Immobilie



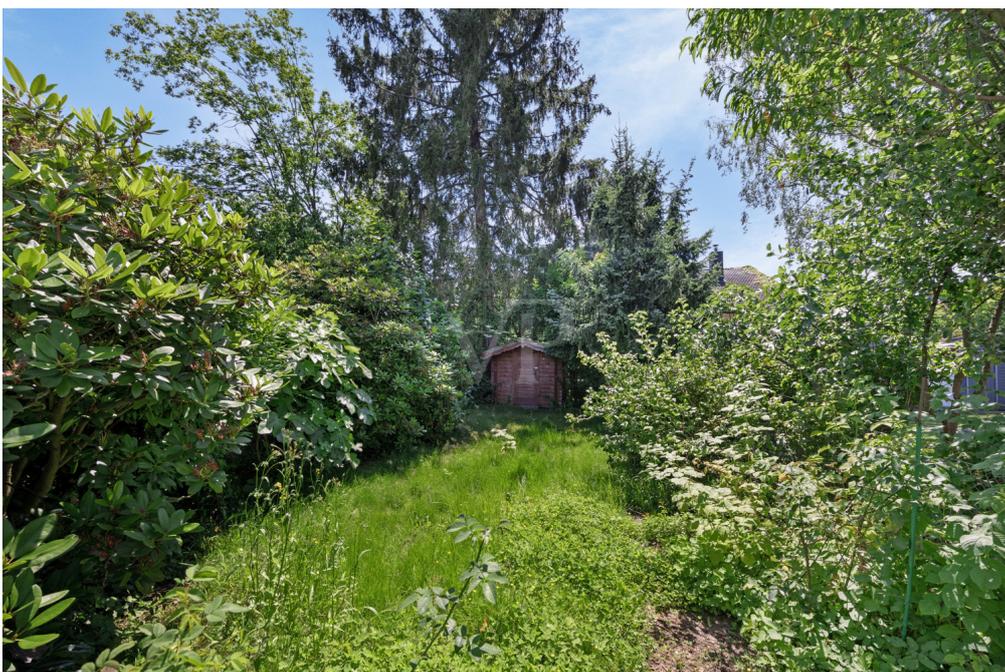
Objektnummer: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

Die Immobilie



Objektnummer: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

Die Immobilie



Objektnummer: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

Die Immobilie



Objektnummer: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



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

Objektnummer: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause auf dem Heiderhof! Dieses geräumige Einfamilienhaus vereint behagliches Wohnen mit praktischer Raumaufteilung in idyllischer Lage. Mit einer Wohnfläche von ca. 122 m² und einer Grundstücksfläche von 309 m² bietet das Haus ausreichend Platz für Ihre Familie. Es verfügt über drei Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer, einen großzügigen Wohn- und Essbereich, zwei Vollbäder und ein Gäste-WC. Die zwei Vollgeschosse werden durch einen ausbaubaren Dachboden ergänzt, der zusätzlichen Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse bietet. Das Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der Sie nach Ihrem Eintritt in das Haus mit viel Tageslicht empfängt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die ideal für entspannte Stunden und gemeinsame Mahlzeiten im Freien geeignet ist. Der wunderschöne Garten, welcher durch einen zusätzlichen Zuweg auch von außen zugänglich ist, lädt zum Verweilen oder Spielen ein und bietet weitere Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre Familie. Das Haus ist voll unterkellert und offeriert somit neben zwei weiteren Kellerräumen eine Waschküche sowie einen Hobbyraum. Die Kelleraußentreppe führt Sie unmittelbar in den eigenen Garten. Hier findet sich auch ein kleines Gartenhaus, das Platz für Ihre Gartengeräte oder eine gemütliche Rückzugsmöglichkeit bietet. Die Immobilie wird über das Fernwärmenetz beheizt, was für eine effiziente und umweltfreundliche Energieversorgung sorgt. Die eigene Garage rundet das Angebot ab und bietet Platz für ein Fahrzeug oder eben weiteren Stauraum. Diese Immobilie ist ein idealer Rückzugsort für Familien, die Ruhe und Natur genießen möchten, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt Bonn verzichten zu müssen. Die großzügige Wohnfläche, die hervorragende Lage und das Potenzial zur individuellen Gestaltung machen dieses Angebot zu einer einzigartigen Gelegenheit. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses charmante Haus persönlich vorzustellen und Ihnen bei der Verwirklichung Ihres Wohntraums zu helfen.

Objektnummer: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

Ausstattung und Details

Ausstattungsmerkmale:

- Parkettboden
- Teppichboden
- Terrasse
- zwei Bäder
- Erneuerung Dach inkl. Dämmung (2018)
- Erneuerung Dachflächenfenster (Velux, 2010)
- Kelleraußentreppe
- Gartenhaus
- Massive Bauweise

Objektnummer: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

Alles zum Standort

Beste Lage, fußläufig zum schönen Kottenforst! Die gefragte Lage der Immobilie in Bad Godesberg-Heiderhof, direkt am "Naturpark Kottenforst" lässt keine Wünsche offen! Heiderhof ist ein Ortsteil der Bundesstadt Bonn im Stadtbezirk Bad Godesberg und überzeugt durch die optimale Nähe an die Bad Godesberger City, einer erstklassigen Anbindung an Autobahnen und Bahnhöfen sowie Kindergärten und namhaften Schulen. Die nächste Einkaufsmöglichkeit ist ein Edeka mit Bäckerei in 10 min Fußentfernung im Einkaufszentrum Akazienweg. Das nahe gelegene Bad Godesberger Zentrum bietet Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten und verfügt über ein ausgezeichnetes gastronomisches und kulturelles Angebot . Neben zahlreichen Restaurants, Cafés und Bars befinden sich hier auch Theater, ein Kino, ein Freibad sowie diverse Museen.

Objektnummer: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 286.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. 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: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Elmar Wicharz

Römerplatz 8 Bad Godesberg
E-Mail: bad.godesberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com