

Bonn / Schweinheim

# Barrierefreie Wohnung am Kottenforst

Objektnummer: 24378021



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

MIETPREIS: 1.685 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24378021 - 53177 Bonn / Schweinheim

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

Objektnummer: 24378021 - 53177 Bonn / Schweinheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24378021	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Wohnfläche	ca. 134 m <sup>2</sup>	Modernisierung / Sanierung	2022
Bezugsfrei ab	17.06.2024	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	3.5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	2003		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24378021 - 53177 Bonn / Schweinheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	164.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.05.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24378021 - 53177 Bonn / Schweinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378021 - 53177 Bonn / Schweinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378021 - 53177 Bonn / Schweinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378021 - 53177 Bonn / Schweinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24378021 - 53177 Bonn / Schweinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378021 - 53177 Bonn / Schweinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378021 - 53177 Bonn / Schweinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378021 - 53177 Bonn / Schweinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378021 - 53177 Bonn / Schweinheim

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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: 24378021 - 53177 Bonn / Schweinheim

## Ein erster Eindruck

Hier präsentieren wir Ihnen eine gepflegte Erdgeschosswohnung mit gehobener Ausstattung aus dem Baujahr 2003. Die Wohnung verfügt über insgesamt 3,5 Zimmer, hat eine Wohnfläche von ca. 134 m<sup>2</sup> und eignet sich somit ideal für Paare oder kleine Familien. Aufgrund des stufenlosen Zugangs und den breiten Türen erweist sich diese Wohnung als barrierefrei / Rollstuhlgerecht. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flur, von dem aus alle Räumlichkeiten zugänglich sind. Die Einbauküche sowie die Vinylböden wurden erst kürzlich für Sie erneuert. Vom großzügigen Wohnbereich gelangen Sie auf die Terrasse mit naturnahem Garten, die zu gemütlichen Abenden unter freiem Himmel einlädt. Ein besonderes Highlight sind die großen und lichtdurchfluteten Fenster, die ein angenehmes Wohnklima schaffen und den Blick auf die grüne Umgebung freigeben. Das modern geflieste Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche, zwei große Waschbecken und eine Badewanne. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC. Ihre Waschmaschine und Trockner können Sie im Hauswirtschaftsraum abstellen, welcher sich ebenfalls innerhalb der Wohnung befindet. Des Weiteren steht Ihnen zur zusätzlichen Abstellfläche ein geräumiger Kellerraum zur Verfügung, der bequem per Aufzug erreichbar ist. Die Wohnung ist mit einer Zentralheizung ausgestattet und verfügt über ein modernes Belüftungssystem mit Pollenfilter. Zusätzlich haben Sie in jedem Zimmer elektrische Rollläden sowie Deckenspots in den Schlafräumen, die für eine angenehme und gleichmäßige Beleuchtung sorgen. Ihren PKW parken Sie direkt vor dem Haus. Bei Bedarf gibt es die Option, einen weiteren Kellerraum oder Kfz Stellplatz anzumieten. Aufgrund der guten Verkehrsanbindung ist das Zentrum von Bad Godesberg innerhalb weniger Autominuten erreichbar. Die nächste Bushaltestelle ist 2 Minuten fußläufig von der Immobilie entfernt. Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann senden Sie uns gleich Ihre aussagekräftige Anfrage.

Objektnummer: 24378021 - 53177 Bonn / Schweinheim

## Ausstattung und Details

Zur Ausstattung dieser Wohnung gehören:

- modern gefliestes Bad mit bodengleicher Dusche, zwei Waschbecken und Badewanne
- Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum innerhalb der Wohnung
- geräumiger Kellerraum
- Aufzug in den Keller
- Barrierefreiheit in der gesamten Wohnung
- breite Türen
- Elektrische Rolläden
- Deckenspots
- Belüftungssystem mit Pollenfilter
- Einbauküche neu
- Vinylboden neu
- Terrasse
- Garten
- Kfz Stellplatz direkt vor dem Haus

**Objektnummer: 24378021 - 53177 Bonn / Schweinheim**

## Alles zum Standort

Die angebotene Mietwohnung befindet sich in Höhenlage von Bad Godesberg-Schweinheim fußläufig zum Waldreservat Kottenforst. Die unmittelbare Nachbarschaft setzt sich aus gepflegten Wohnhäusern mit entsprechenden Grundstücken zusammen. Neben seinem malerischen alten Ortskern mit Fachwerkhäusern bietet Schweinheim eine sehr gute Infrastruktur mit Kindergärten und Schulen. Das nahe Bad Godesberger Zentrum mit seinem vielseitigen Einzelhandelsangebot, Theater, Kino, Restaurants und Stadtbahn-Anschluss, ist bequem mit PKW oder den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Die Bundesstraße B9 mit anschließenden Autobahnauffahrten, die Buslinie in Schweinheim mit Anschlussmöglichkeiten der Deutschen Bahn und drei U-Bahn Linien in Bad Godesberg sowie der nahegelegene Bahnhof der Deutschen Bahn binden den Stadtteil hervorragend an das regionale und überregionale Verkehrsnetz an.



Objektnummer: 24378021 - 53177 Bonn / Schweinheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 164.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24378021 - 53177 Bonn / Schweinheim

## 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)