

Bonn – Heiderhof

# Attraktives Reihenhaus: Wohnen zwischen Wald und Stadt auf dem Heiderhof

Número da propriedade: 24378027



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

PREÇO DE COMPRA: 428.000 EUR • ÁREA: ca. 122 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 309 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

## Numa vista geral

Número da propriedade	24378027	Preço de compra	428.000 EUR
Área	ca. 122 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2018
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes
Ano de construção	1967		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Remoto	Procura final de energia	286.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	07.04.2034	Classificação energética	H
Aquecimento	Aquecimento urbano		

Número da propriedade: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

## O imóvel



Número da propriedade: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

## O imóvel



Número da propriedade: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

## O imóvel



Número da propriedade: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

## O imóvel





Número da propriedade: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

## O imóvel



Número da propriedade: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

## O imóvel



Número da propriedade: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

## O imóvel



Número da propriedade: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

## O imóvel



Número da propriedade: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

## O imóvel



Número da propriedade: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

## O imóvel



Número da propriedade: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

## O imóvel



Número da propriedade: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

## O imóvel





Número da propriedade: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

## O imóvel



Número da propriedade: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

## O imóvel



Número da propriedade: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

## O imóvel



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

Número da propriedade: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von 309 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

## Detalhes do equipamento

Ausstattungsmerkmale:

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

Número da propriedade: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

## Tudo sobre a localização

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 Fuentfernung 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.

Número da propriedade: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 286.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 24378027 - 53177 Bonn – Heiderhof

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)