Bonn / Schweinheim

Residenz mit besonderem Ambiente

Property ID: 25378024

PURCHASE PRICE: 1.480.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 306 m^2 • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 1.227 m^2

Property ID: 25378024 - 53177 Bonn / Schweinheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25378024 - 53177 Bonn / Schweinheim

At a glance

Property ID	25378024
Living Space	ca. 306 m²
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	4
Year of construction	1962
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	1.480.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25378024 - 53177 Bonn / Schweinheim

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	06.01.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	107.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1962

Property ID: 25378024 - 53177 Bonn / Schweinheim

The property

Property ID: 25378024 - 53177 Bonn / Schweinheim

The property

Property ID: 25378024 - 53177 Bonn / Schweinheim

The property

Property ID: 25378024 - 53177 Bonn / Schweinheim

The property

Property ID: 25378024 - 53177 Bonn / Schweinheim

The property

Property ID: 25378024 - 53177 Bonn / Schweinheim

The property

Property ID: 25378024 - 53177 Bonn / Schweinheim

The property

Property ID: 25378024 - 53177 Bonn / Schweinheim

The property

Property ID: 25378024 - 53177 Bonn / Schweinheim

The property

Property ID: 25378024 - 53177 Bonn / Schweinheim

The property

Property ID: 25378024 - 53177 Bonn / Schweinheim

The property

Property ID: 25378024 - 53177 Bonn / Schweinheim

The property

Property ID: 25378024 - 53177 Bonn / Schweinheim

The property

Property ID: 25378024 - 53177 Bonn / Schweinheim

The property

Property ID: 25378024 - 53177 Bonn / Schweinheim

The property

Property ID: 25378024 - 53177 Bonn / Schweinheim

A first impression

Es heißt, Bilder sagen mehr als tausend Worte – in diesem Fall könnte es treffender kaum sein.

In exklusiver Nachbarschaft von Bad Godesberg-Schweinheim, am ruhigen Ende einer diskreten Privatstraße und unmittelbar angrenzend an das Naturschutzgebiet Kottenforst, erwartet Sie ein eindrucksvoller Rückzugsort, der stilvolle Eleganz, landschaftliche Geborgenheit und maximale Privatsphäre auf höchstem Niveau vereint. Mit einer großzügigen Wohnfläche von rund 306?m² und einem traumhaft angelegten Grundstück von ca. 1.227?m² verbindet diese Immobilie naturnahes Wohnen mit exklusivem Wohnkomfort. Umgeben von altem Baumbestand und nahezu uneinsehbar, genießen Sie hier ein Höchstmaß an Lebensqualität in einer der begehrtesten Wohnlagen Bad Godesbergs.
Seit der ursprünglichen Errichtung im Jahr 1962 ist das heutige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung harmonisch gewachsen und trägt eine historisch geprägte Handschrift, die bis heute durch das im Garten befindliche Denkmal der Drachenburg eindrucksvoll lebendig bleibt.

Die exquisite Architektur spiegelt sich in jedem Detail wider: Bodentiefe Fenster durchfluten die insgesamt sechs Räume des Haupthauses mit natürlichem Licht und eröffnen weite, friedvolle Ausblicke ins Grüne. Mediterrane Rundbögen setzen dabei elegante Akzente und verleihen dem Interieur eine sanfte, fließende Dynamik. Drei Badezimmer spiegeln mit hochwertigen Materialien und ihrer sorgfältigen Ausstattung den gehobenen Anspruch an Komfort wider.
Edle italienische Marmorfliesen im Eingangs- und Treppenbereich treffen auf ebenso hochwertiges Parkett in den Wohnräumen – eine stilvolle Kombination, die den exklusiven Charakter des Hauses unterstreicht.

Für kulinarisch Begeisterte bietet das charmante Esszimmer mit elegantem französischen Halbrundbalkon und der erstklassig aufgestellten Küche eine perfekte Symbiose aus Funktionalität und Ästhetik.

Auch der Außenbereich steht dem Inneren in nichts nach: Sanft schmiegt sich der liebevoll gestaltete Garten um das Haus und offenbart eine paradiesisch anmutende Idylle, die Ruhe und Erholung verspricht. Zwei Terrassen in Südost- und Südwestlage schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Wohnraum und umgebender Natur und laden dazu ein, bei einem Kaffee in der Morgensonne oder einem Glas Wein am Abend

die stille Pracht der Jahreszeiten zu genießen. Sobald die Tage kürzer werden, avanciert die Kaminecke im Wohnbereich des Hauses zum stimmungsvollen Zentrum für behagliche Momente.

Ergänzt wird das Angebot durch die rund 32?m² umfassende, vollmöblierte Einliegerwohnung mit separatem Zimmer und modernem Duschbad. Diese eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als charmante Gästesuite, gemütliche Unterkunft für ein Au-pair oder unabhängiger Wohnbereich für erwachsene Kinder.

Ihrem Fuhrpark stehen eine großzügige Doppelgarage sowie mehrere, vorgelagerte Stellflächen bereit.

Bei Wunsch und Bedarf besteht zudem die Option, gemeinsam mit den sechs weiteren Villen der Privatstraße eine geschlossene „Gated Community“ zu etablieren.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige und exklusive Anwesen persönlich vorzustellen.

Property ID: 25378024 - 53177 Bonn / Schweinheim

Details of amenities

Die Immobilie bietet Ihnen folgende Ausstattungsmerkmale:
- Ruhige Wohnlage direkt am Kottenforst
- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Laufend instand gehalten & energetisch modernisiert
- Nahezu uneinsehbares Grundstück zzgl. Anteil an der Privatstraße
- Sechs Räume und drei Badezimmer im Haupthaus
- Bodentiefe Fenster
- Mediterrane Rundbögen
- Marmorfliesen im Eingangs- und Treppenbereich
- Hochwertiges Parkett in den Wohnräumen
- Kaminecke
- hochwertige Einbauküche
- gepflegter Garten mit paradiesischem Flair
- Zwei Terrassen in Südost- und Südwestlage
- Vollmöblierte Einliegerwohnung (ca. 32?m²) mit zusätzlichem Zimmer, Küche und Duschbad
- Doppelgarage und mehrere vorgelagerte Stellplätze
- Option zur Bildung einer „Gated Community“

Property ID: 25378024 - 53177 Bonn / Schweinheim

All about the location

Der Stadtteil Schweinheim im Bonner Süden gehört zu den besonders begehrten Wohnlagen im Stadtbezirk Bad Godesberg. Die gepflegte, überwiegend von Einfamilienhäusern geprägte Nachbarschaft bietet ein ruhiges, familienfreundliches Umfeld und zeichnet sich durch ihre naturnahe Lage aus.

Ein besonderes Highlight ist die direkte Nähe zum Kottenforst, einem weitläufigen Naturschutzgebiet mit dichten Wäldern, Wanderwegen und idyllischen Lichtungen. Hier beginnen Spaziergänge, Laufrunden oder Fahrradtouren direkt vor der Haustür – ein idealer Rückzugsort für Naturliebhaber, Ruhesuchende und aktive Menschen gleichermaßen.

Trotz der grünen Umgebung ist die Infrastruktur hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kitas sowie medizinische Versorgung befinden sich im nahen Umfeld. Das Zentrum von Bad Godesberg mit seinen vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Kulturangeboten ist in wenigen Minuten erreichbar – ebenso wie die Bonner Innenstadt oder das Rheinufer.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut ausgebaut, und auch mit dem Auto gelangen Sie zügig in alle Richtungen – sei es in die Bonner City, zum Regierungsviertel oder über die A562 und A565 ins regionale Umland.

Schweinheim verbindet das Beste aus zwei Welten: naturnahes Wohnen direkt am Kottenforst und gleichzeitig eine ausgezeichnete Erreichbarkeit urbaner Angebote – ein Standort, der Ruhe, Lebensqualität und Alltagstauglichkeit verspricht.

Property ID: 25378024 - 53177 Bonn / Schweinheim

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.1.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 107.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.
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 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.

Property ID: 25378024 - 53177 Bonn / Schweinheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Elmar Wicharz

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg
Tel.: +49 228 - 38 76 105 0
E-Mail: bad.godesberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com