

Wachtberg / Niederbachem

Gemütliches Einfamilienhaus mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten!

Property ID: 24378015



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 415.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 150 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 355 m²

Property ID: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

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

Property ID: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

At a glance

Property ID	24378015
Living Space	ca. 150 m ²
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1968
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	415.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2010
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	246.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	22.04.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1968

Property ID: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

The property



Property ID: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

The property



Property ID: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

The property



Property ID: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

The property



Property ID: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

The property



Property ID: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

The property



Property ID: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

The property



Property ID: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

The property



Property ID: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

The property



Property ID: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

The property



Property ID: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

The property



Property ID: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

The property



Property ID: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

The property



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:

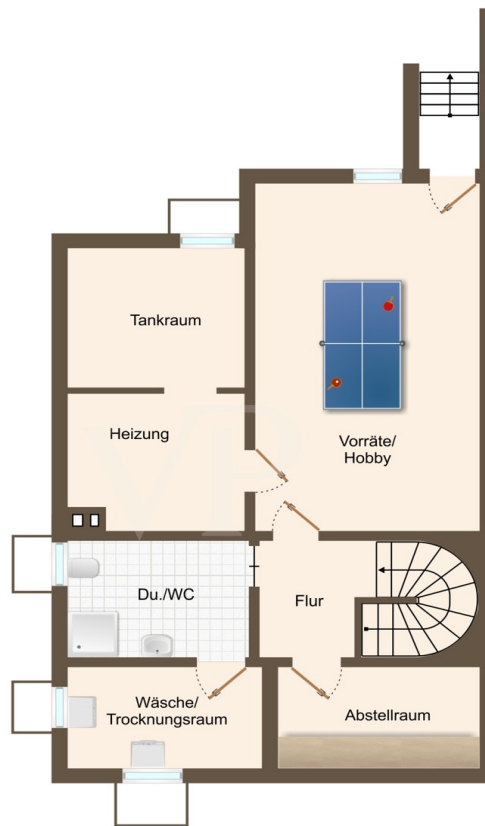
0228 - 38 76 105 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/bad-godesberg

Property ID: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

A first impression

Zum Verkauf steht eine charmante Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1968, die im Jahr 1995 erweitert wurde und eine großzügige Wohnfläche von etwa 150 m² bietet. Diese Immobilie befindet sich auf einem sonnenverwöhnten, rund 355 m² großen Grundstück in Hanglage am Ende einer ruhigen Sackgasse in Wachtberg-Niederbachem. Von hier aus genießen Sie einen herrlichen Blick in die umliegende Natur. Der durchdachte Grundriss des Hauses schafft ein gemütliches Wohnambiente und nutzt die insgesamt 5 Zimmer optimal aus. Im Kellergeschoss finden Sie einen beheizten Hobbyraum mit direktem Zugang zum Garten – ideal für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ein zweites Bad mit Dusche befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene. Das Erdgeschoss besticht durch ein großzügiges Wohnzimmer und ein lichtdurchflutetes Esszimmer, beide mit Zugang zu einer Terrasse, von der aus Sie den Blick in den wunderschön eingewachsenen Garten genießen können. Die separate Küche lädt zu entspannten Kochabenden mit der Familie ein. Im Obergeschoss befinden sich zwei gemütliche Kinderzimmer, beide mit Zugang zu einem Balkon mit Weitblick. Die massiv errichtete Treppe führt Sie mühelos in diese Etage, die zudem ein großes Badezimmer mit ausreichend Platz für eine Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken bietet. Ein besonderes Highlight des Hauses ist der großzügige Schlaf- und Arbeitsbereich im Obergeschoss, der besonders in den Abendstunden von herrlichem Sonnenlicht durchflutet wird. Dieser Raum bietet nicht nur Entspannung in privater Atmosphäre, sondern auch Zugang zu einem weiteren Balkon mit Weitblick über Niederbachem. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum sowie die Möglichkeit einer Waschküche. Ihr Auto parken Sie bequem in der angrenzenden Garage. Diese renovierungsbedürftige Immobilie in ruhiger Sackgassenlage in Wachtberg-Niederbachem bietet eine einmalige Gelegenheit für alle, die ihr Traumhaus nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieses Hauses inspirieren!

Property ID: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

Details of amenities

- › diverse Einbauschränke im EG und OG
- › Treppenlift
- › zwei Terrassen abgehend vom EG
- › zwei Balkone abgehend vom OG
- › zwei Vollbäder
- › beheizter Hobbyraum im KG mit Gartenaustritt
- › zweifach verglaste Kunststoff - und Isoglas-Aluminium Fenster
- › elektrische Rollläden an jedem Fenster
- › Weitblick über die Dächer von Niederbachem
- › Garage mit elektrischem Tor, weiterer Freiplatz vor der Garage

Property ID: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

All about the location

Die Immobilie befindet sich in beliebter und ruhiger Höhenlage von Wachtberg-Niederbachem. Niederbachem, ein Ortsteil der Gemeinde Wachtberg im Rhein-Sieg-Kreis, beeindruckt durch seine idyllische Umgebung und die unmittelbare Nähe zu Bonn. Wachtberg, das an das Bundesland Rheinland-Pfalz grenzt, ist bekannt für seine hohe Lebensqualität und war einst Wohnort zahlreicher Politiker und Botschafter während der Bonner Regierungszeit. Heute beheimatet die Region das renommierte Fraunhofer-Institut und bietet eine perfekte Kombination aus ländlichem Charme und städtischer Nähe. Die traumhafte Umgebung des Naturschutzgebietes "Rodderberg" eröffnet Ihnen Weitblicke über den Rhein bis hin zum majestätischen Siebengebirge. Die reizvolle Landschaft, geprägt von vulkanischen Hügeln, grünen Wiesen und ausgedehnten Wäldern, macht jeden Ausflug zu einem besonderen Erlebnis. Hier genießen Sie einen hohen Freizeitwert mit zahlreichen Reitmöglichkeiten, Jogging- und Radstrecken sowie einem renommierten Golfplatz. Niederbachem bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Kita, Grundschule, Apotheke, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten direkt vor Ort. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet eine schnelle Verbindung nach Mehlem, Bad Godesberg und in die Bonner Innenstadt. Mit dem PKW erreichen Sie die Bad Godesberger Innenstadt in wenigen Minuten und das Bonner Zentrum in ca. 20 Minuten.

Property ID: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 246.40 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Elmar Wicharz

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com