

Wachtberg / Niederbachem

# Gemütliches Einfamilienhaus mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten!

Número de propiedad: 24378015



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

PRECIO DE COMPRA: 415.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 150 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 355 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

## De un vistazo

Número de propiedad	24378015
Superficie habitable	ca. 150 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1968
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	415.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2010
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	22.04.2034
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	246.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Clase de eficiencia energética	G



Número de propiedad: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

## La propiedad





Número de propiedad: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

## La propiedad





Número de propiedad: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

## La propiedad





Número de propiedad: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

## La propiedad



Número de propiedad: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

## La propiedad





Número de propiedad: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

## La propiedad





Número de propiedad: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

## La propiedad





Número de propiedad: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

## La propiedad



Número de propiedad: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

## La propiedad





Número de propiedad: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

## La propiedad



Número de propiedad: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

## La propiedad





Número de propiedad: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

## La propiedad



Número de propiedad: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

## La propiedad



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

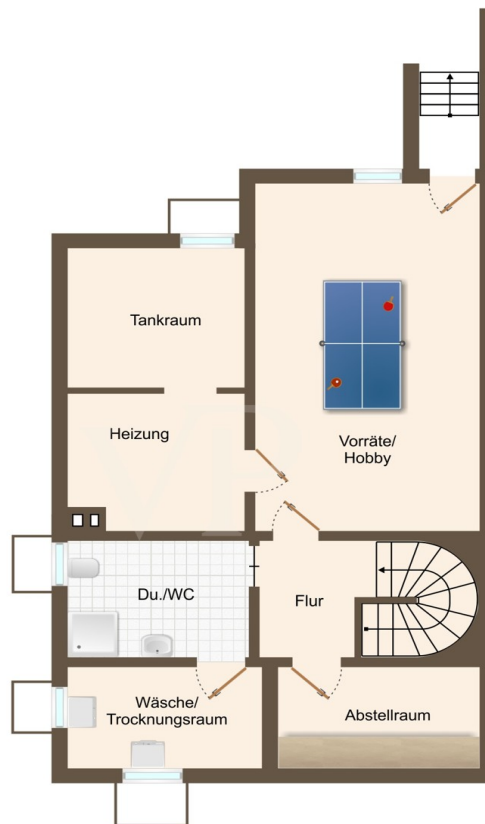
0228 - 38 76 105 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número de propiedad: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem**

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht eine charmante Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1968, die im Jahr 1995 erweitert wurde und eine großzügige Wohnfläche von etwa 150 m<sup>2</sup> bietet. Diese Immobilie befindet sich auf einem sonnenverwöhnten, rund 355 m<sup>2</sup> 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!

Número de propiedad: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

## Detalles de los servicios

- › 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

Número de propiedad: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 246.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona 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)