

Wachtberg / Niederbachem

# Gemütliches Einfamilienhaus mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten!

Número da propriedade: 24378015



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

PREÇO DE COMPRA: 415.000 EUR • ÁREA: ca. 150 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 355 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

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

Número da propriedade: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

## Numa vista geral

Número da propriedade	24378015
Área	ca. 150 m <sup>2</sup>
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1968
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	415.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2010
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	246.40 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	22.04.2034	Classificação energética	G
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

## O imóvel



Número da propriedade: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

## O imóvel



Número da propriedade: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

## O imóvel



Número da propriedade: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

## O imóvel





Número da propriedade: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

## O imóvel



Número da propriedade: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

## O imóvel



Número da propriedade: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niedrabachem

## O imóvel



Número da propriedade: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

## O imóvel



Número da propriedade: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

## O imóvel



Número da propriedade: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

## O imóvel



Número da propriedade: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niedrabachem

## O imóvel



Número da propriedade: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

## O imóvel





Número da propriedade: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

## 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:

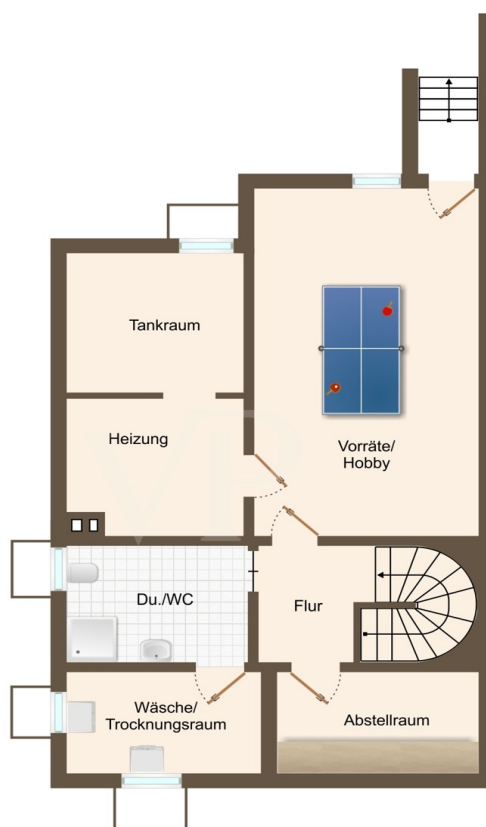
**0228 - 38 76 105 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número da propriedade: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

## Uma primeira impressão

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 da propriedade: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

## Detalhes do equipamento

- › 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 da propriedade: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

## Outras informações

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 da propriedade: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

## 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)