

Wachtberg

# Modernes Wohnjuwel mit Weitblick!

*CODE DU BIEN: 25378023*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX DE LOYER: 2.195 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 202 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 375 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25378023 - 53343 Wachtberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25378023 - 53343 Wachtberg**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25378023                      |
| Surface habitable      | ca. 202 m²                    |
| Pièces                 | 5                             |
| Chambres à coucher     | 3                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 2016                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                           |                                                                       |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Prix de loyer             | 2.195 EUR                                                             |
| Coûts supplémentaires     | 330 EUR                                                               |
| Type de bien              | Maisons jumelles                                                      |
| État de la propriété      | Entièrement rénové                                                    |
| Technique de construction | massif                                                                |
| Aménagement               | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon |

CODE DU BIEN: 25378023 - 53343 Wachtberg

## Informations énergétiques

| Chauffage                                        | Chaleur<br>environnementale                |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 10.03.2026                                 |
| Source<br>d'alimentation                         | Pompe à chaleur<br>hydraulique/pneumatique |

| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Consommation<br>d'énergie                                      | 23.10 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | A+                        |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2015                      |

CODE DU BIEN: 25378023 - 53343 Wachtberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25378023 - 53343 Wachtberg

## La propriété



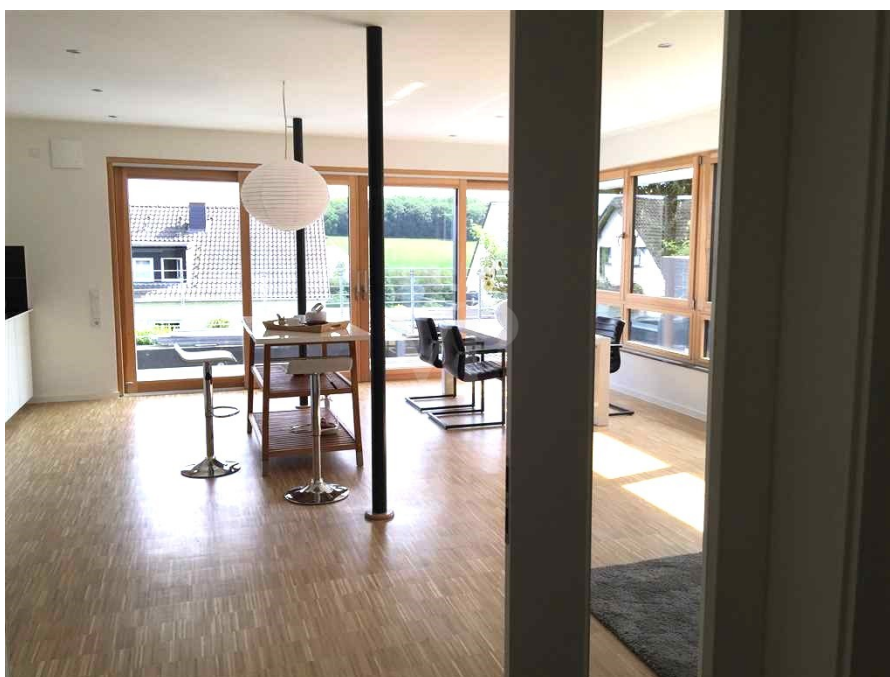
CODE DU BIEN: 25378023 - 53343 Wachtberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378023 - 53343 Wachtberg

## La propriété





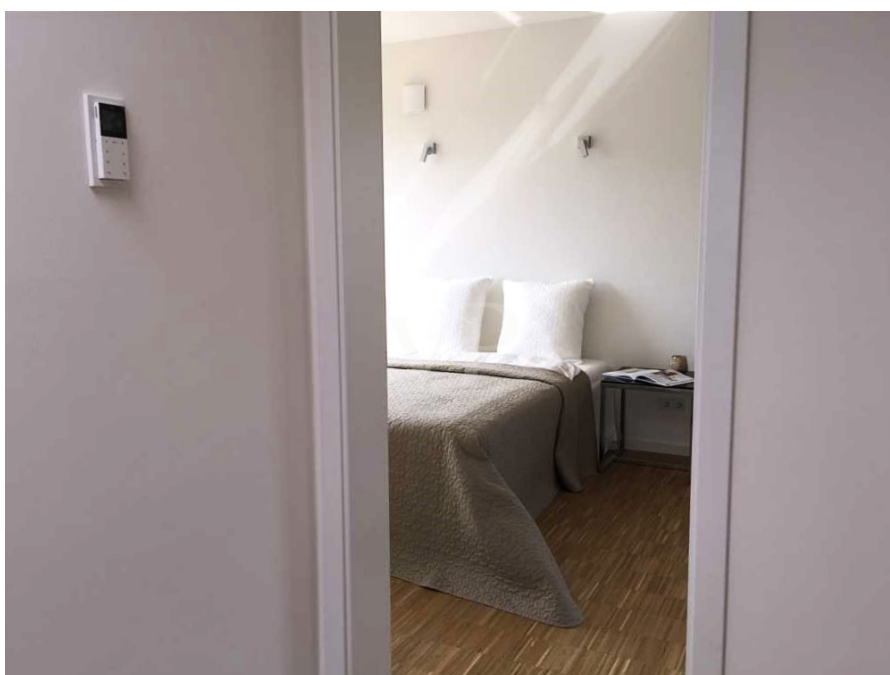
CODE DU BIEN: 25378023 - 53343 Wachtberg

## La propriété



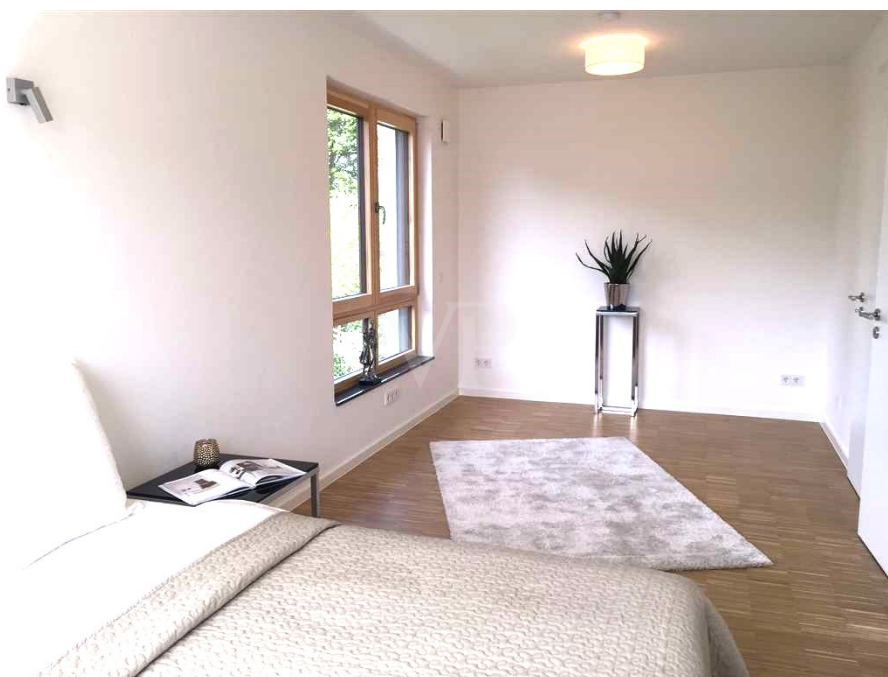
CODE DU BIEN: 25378023 - 53343 Wachtberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378023 - 53343 Wachtberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25378023 - 53343 Wachtberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25378023 - 53343 Wachtberg

## La propriété



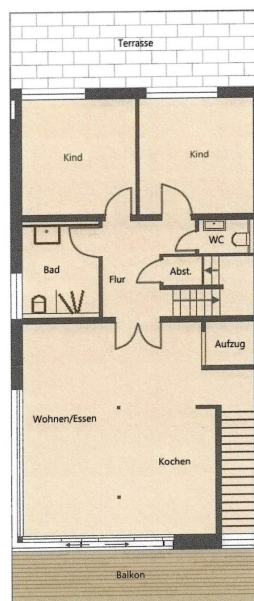
CODE DU BIEN: 25378023 - 53343 Wachtberg

## La propriété



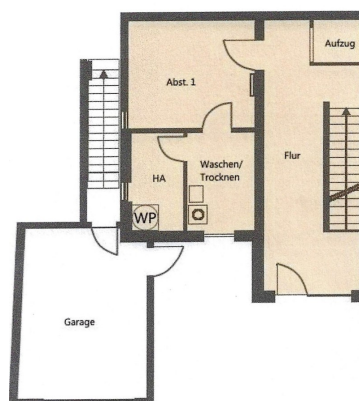
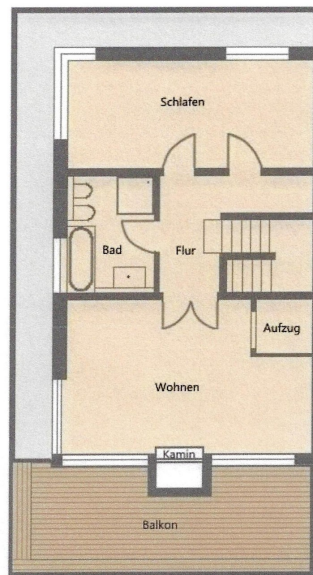
CODE DU BIEN: 25378023 - 53343 Wachtberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378023 - 53343 Wachtberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25378023 - 53343 Wachtberg

## La propriété

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)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Bonn**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Bad Godesberg**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

CODE DU BIEN: 25378023 - 53343 Wachtberg

## Une première impression

Hier stimmt einfach alles: Eine architektonisch ausgefallene und modern gestaltete Doppelhaushälfte auf passendem Grundstück mit fantastischer Aussicht und idealer Sonnenausrichtung.

Freunde eines modernen Wohnstils mit dem gewissen Anspruch an die Unverwechselbarkeit der Architektur werden hier begeistert sein.

Das Anwesen besticht durch sein großzügiges Raumangebot und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten für Paare und Familien – mit besonderem Augenmerk auf eine komfortable, barrierefreie Gestaltung.

Großzügige Fensterflächen bieten reizvolle Ausblicke in die umgebende Landschaft. Holzböden, Natursteine, großformatige

Plattierungen sowie glatte Wand- und Deckenflächen sind die prägenden Gestaltungselemente im Inneren des Hauses.

Küche und Essbereich sind großzügig dimensioniert und gehen auf einer Ebene, ohne hindernde Wände, ineinander über. Schiebetüren ermöglichen den schwellenlosen Austritt auf den davor befindlichen Südbalkon.

Der Wohnraum im Obergeschoss ist ebenfalls nach Süden orientiert. Neben einem weiteren Balkon ist der in die Fensterfront integrierte Kamin ein besonderes Highlight.

Jede Etage kann, neben der Treppenanlage, durch einen Aufzug erreicht werden. Dieser ist so bemessen, dass auch Personen mit Handicap ungehindert im ganzen Haus verkehren können. Für Sanitärbereiche und Türöffnungen gilt dies gleichermaßen.

Alle Wohngeschosse sind mit einem Gäste WC und/oder unterschiedlich gestalteten Bädern ausgestattet.

Die technische Ausstattung lässt keine Wünsche offen. Eine hochmoderne Heizung und Warmwasserversorgung mittels Luft/Wasser Wärmepumpe sowie 3-fach isolierverglaste Alu-Holzfenster sind nur einige Details die den energetischen Standard eines KFW 70 Hauses gewährleisten. Raumtemperaturgesteuerte Fußbodenheizung, Qualitätsarmaturen und sanitäre Ausstattung mit Markenprodukten, modernes Schalter- und Steckdosenprogramm eines namhaften deutschen Herstellers, Video-Haussprechanlage in allen Geschossen, das sind einige weitere Details der Ausstattung. Unmittelbar an das Haus angebaut ist die zugehörige, überdurchschnittlich große Garage sowie die davor befindliche Stellfläche für Ihre Fahrzeuge.

In den Außenanlagen setzt sich die ansprechende architektonische Gestaltung fort. Der Vorgarten zieht sofort alle Blicke auf sich. Eine Terrasse zur hinteren Seite bietet einen schönen Freisitz im Grünen.

Zusammengefasst lässt sich sagen: Hier ist es einfach schön, hier lässt es sich angenehm leben.

Einmal dagewesen will man am liebsten nicht mehr weg.

CODE DU BIEN: 25378023 - 53343 Wachtberg

## Détails des commodités

KFW-Effizienzhaus 70, Energieklasse A+

- Fußbodenheizung
- Parkett in Wohn-und Schlafräumen
- barrierefreie Bauweise -> alters- sowie behindertengerecht
- 3-fach isolierverglaste Holz-Aluminiumfenster
- Lamellenjalousien
- Aufzug
- umfangreiche Elektroausstattung
- Downlights
- Treppenstufenbeleuchtung
- Außenbeleuchtung
- zwei sonnige Balkone
- gartenseitige Terrasse
- Video Gegensprechanlage
- Außenzapfstellen auf Terrasse und Balkonen
- gärtnerisch angelegte Außenanlagen
- überdurchschnittlich große Garage mit elektrischem Sektionaltor und Ausgang zum Garten
- weiterer PKW-Stellplatz vor dem Haus



**CODE DU BIEN: 25378023 - 53343 Wachtberg**

## Tout sur l'emplacement

Diese attraktive Immobilie befindet sich in einem der begehrtesten Ortsteile der Gemeinde Wachtberg – im charmanten und naturnah gelegenen Pech. Die ruhige Wohnlage überzeugt durch ihr gepflegtes, nachbarschaftliches Umfeld und verbindet auf ideale Weise idyllisches Wohnen im Grünen mit der Nähe zur Stadt.

Pech liegt unmittelbar im Einzugsgebiet der Bundesstadt Bonn und grenzt direkt an Bad Godesberg. Die Bonner Innenstadt erreichen Sie in nur ca. 12 Kilometern, das Zentrum von Bad Godesberg ist lediglich ca. 4 Kilometer entfernt. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist hervorragend: Die Autobahnanschlussstelle Meckenheim-Merl ist in unter 10 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich im nur rund 5 Kilometer entfernten Einkaufszentrum am Wachtbergring in Berkum oder in Bad Godesberg.

Die Gemeinde Wachtberg bietet ein hervorragendes familienfreundliches Umfeld mit insgesamt zwölf Kindergärten (u. a. in Pech, Berkum, Villip, Adendorf, Ließem und Fritzdorf) sowie fünf Grundschulen. Weiterführende Schulen befinden sich im benachbarten Meckenheim, in Berkum oder in Bonn selbst – alle bequem erreichbar per Bus, Fahrrad oder Auto.

CODE DU BIEN: 25378023 - 53343 Wachtberg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.3.2026.

Endenergiebedarf beträgt 23.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Umweltwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

CODE DU BIEN: 25378023 - 53343 Wachtberg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Elmar Wicharz

---

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg

Tel.: +49 228 - 38 76 105 0

E-Mail: [bad.godesberg@von-poll.com](mailto:bad.godesberg@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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