Wachtberg-Villiprott

Elegantes Haus mit großem Garten

??????? ????????: 24378029

???? ??????: 765.000 EUR • ?????????: ca. 198 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 1.106 m²

??????? ????????: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

?? ??? ?????

??????? ????????	24378029
?????????	ca. 198 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1966
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	765.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????? ?????? ?????	?????? ?????? ?????????	212.30 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	07.10.2034	????????? ?????????? ????????	G
???? ?????????	?????	???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1966

??????? ????????: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

?? ???????

??????? ????????: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

?? ???????

??????? ????????: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

?? ???????

??????? ????????: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

?? ???????

??????? ????????: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

?? ???????

??????? ????????: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

?? ???????

??????? ????????: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

?? ???????

??????? ????????: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

?? ???????

??????? ????????: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

?? ???????

??????? ????????: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

?? ???????

??????? ????????: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

?? ???????

??????? ????????: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

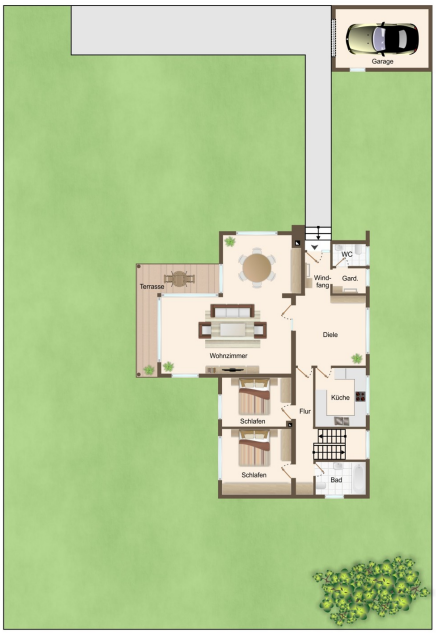
?? ???????

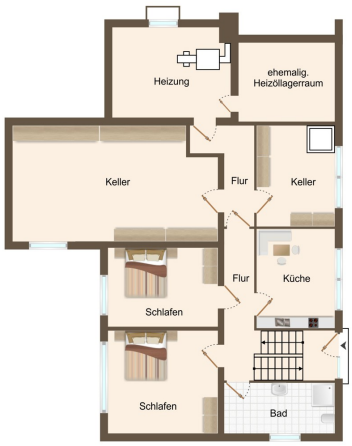
??????? ????????: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

?? ???????

??????? ????????: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

?? ???????





??????? ????????: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

?? ???????

??????? ????????: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

?? ???????

??????? ????????: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

??? ????? ????????

Zeitlose Eleganz in ruhiger Lage mit großem Garten !

Gelegen in begehrter Wohnlage von Villiprott, einem idyllischen Ortsteil der Gemeinde Wachtberg im Rhein-Sieg-Kreis, begeistert dieses im Jahr 1966 errichtete Einfamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 198m² auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 959m², ergänzt von 1/2 Miteigentumsanteil an der privaten Zufahrtsstraße. Die freistehende Immobilie verfügt über insgesamt sechs Zimmer, welche aufgrund der idealen Aufteilung zahlreiche Möglichkeiten für die Verwirklichung Ihrer individuellen Wohnwünsche offerieren.

Im Erdgeschoss des Hauses empfängt Sie neben der repräsentativ geschnittenen Diele ein besonders ansprechender Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Formgebung und großen Fensterfronten viel Tageslichteinfall sowie einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten beschert. Die angrenzende Terrasse ist durch ihre praktische Überdachung bei jeglichen Witterungsverhältnissen nutzbar und eignet sich somit bestens für gemütliche Zusammenkünfte mit Ihren Liebsten.
In der formschönen Küche mit viel Raum zur freien Entfaltung werden sich Ihre kulinarischen Vorhaben mit Leichtigkeit umsetzen lassen.
Zwei Tageslicht-Badezimmer – eines mit Badewanne und eines mit Dusche – bieten Ihnen Komfort und Flexibilität. Für Ihren Besuch steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Der gepflegte Garten umrundet das Haus auf eine natürliche Art und schafft eine harmonische Verbindung zwischen Außenbereich und Wohnraum. Hier können Sie ungestört die Schönheit der Jahreszeiten genießen, sei es beim morgendlichen Kaffee oder bei einem gemütlichen Grillabend mit Familie und Freunden.

Durch die volle Unterkellerung der Immobilie steht Ihnen nicht nur reichlich Stauraum bereit – es eröffnet sich ebenfalls die Möglichkeit der Untervermietung als separate Einliegerwohnung, wodurch zusätzliche Einnahmen generiert werden könnten.
Das Dach des Hauses wurde in der Vergangenheit bereits umfassend erneuert und gedämmt, sodass nun optimale Voraussetzungen für den Ausbau des Dachbodens bestehen. Bei weiterem Platzbedarf könnten Sie so mit vergleichsweise geringem Aufwand eine Aufstockung der Wohnfläche erreichen und von dort aus einen traumhaften Ausblick auf das Siebengebirge genießen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage sowie die davor befindliche Stellfläche für ein weiteres Fahrzeug.

Die Versorgung mit Glasfaserkabel ist in der privaten Zufahrtsstraße bereits durchgeführt worden, sodass bei Bedarf lediglich der Anschluss ins Haus verlegt werden muss.

Dieses stilvolle Einfamilienhaus ist die perfekte Wahl für anspruchsvolle Käufer, die ein repräsentatives Zuhause in bester Lage suchen. Lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre und dem unvergleichlichen Wohngefühl dieser Immobilie verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

??????? ????????: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

????????????? ??? ???????

- TOP Wohnlage von Wachtberg-Villiprott
- funktionale Grundrissgestaltung
- Windfang und Diele mit Solnhofer Platten
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit Marmorfliesen
- sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer
- zwei Tageslicht-Badezimmer (Duschbad und Wannenbad)
- Gäste-WC
- überdachte Sonnenterrasse
- gepflegter Garten rund ums Haus
- teils zwei- und dreifach verglaste Fenster
- Holzrollläden (teils elektrisch)
- Garage mit zweifach verglasten Fenstern
- zusätzlicher Außenstellplatz für ein weiteres Fahrzeug
- ausbaufähiger Dachboden mit voll ausgebauter Treppe und Betonboden
- voll unterkellert

??????? ????????: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

??? ??? ??? ?????????

Die Immobilie befindet sich in Villiprott, einem Ortsteil der Gemeinde Wachtberg - direkt angrenzend an ein weitläufiges Landschaftsschutzgebiet.
Das „Drachenfelser Ländchen“ bietet Ihnen die Nähe zur Natur, ohne jedoch die Anbindung an die Stadt zu vermissen. Die Ortschaft ist nach Bad Godesberg und die umliegenden Ortschaften an das Liniennetz des VRS angebunden. Auch Autobahnanschlüsse, wie die A 565, A555 und A 61 /Richtung Bonn, Köln und Koblenz, sind von hier aus schnell erreicht. Die Bad Godesberger Innenstadt ist innerhalb von 10 Minuten mit dem Auto erreicht, nach Bonn sind es nur wenige Minuten mehr. Alles, was Sie zum täglichen Wohlfühlen brauchen, ist im nahgelegenen Nachbarort Berkum (5 Minuten mit dem Auto) vorhanden. Hier finden Sie ein großes und modernes Einkaufszentrum mit diversen Supermärkten, Restaurants, etc.

??????? ????????: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 212.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.
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.

??????? ????????: 24378029 - 53343 Wachtberg-Villiprott

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Elmar Wicharz

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com