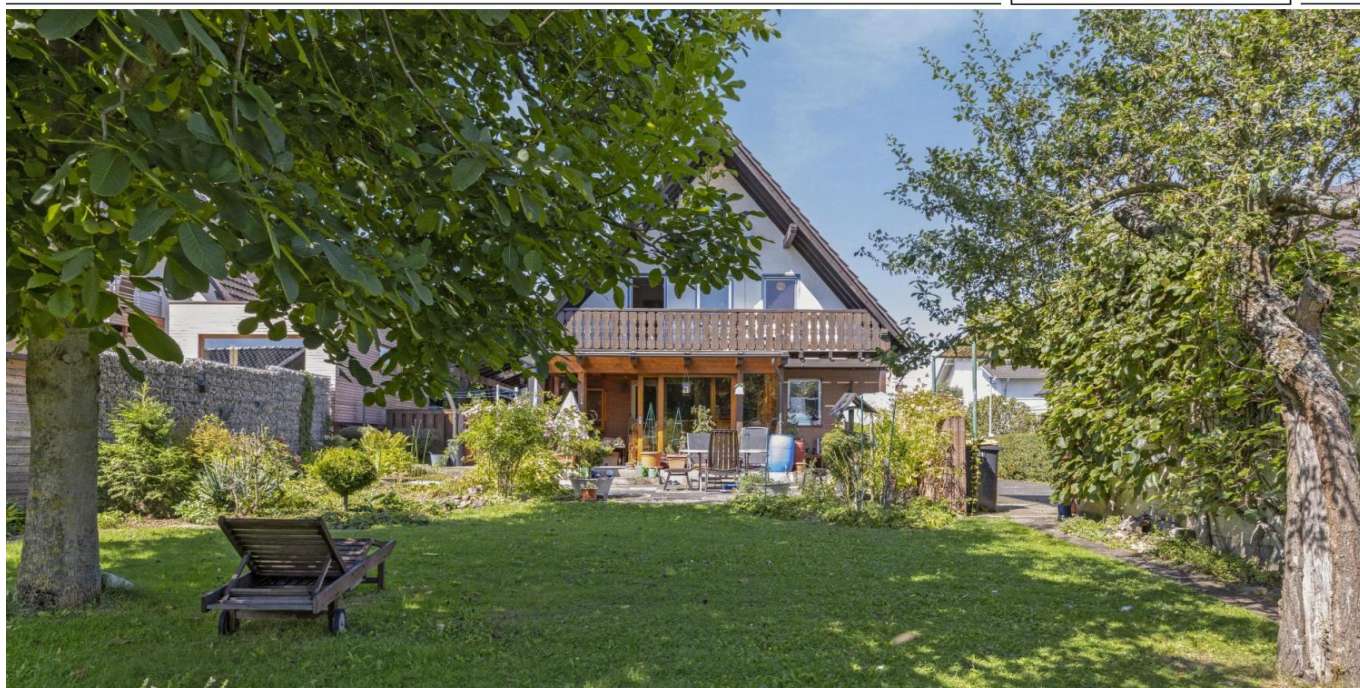


Wachtberg / Berkum

Familienfreundliches Domizil mit Wohlfühlcharakter und Garten

CODICE OGGETTO: 24378032



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 475.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 119 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 696 m²

CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24378032	Prezzo d'acquisto	475.000 EUR
Superficie netta	ca. 119 m²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Caminetto, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1960		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.09.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	345.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La proprietà



VON POLL
FINANCE

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



VON POLL
IMMOBILIEN



Amina Wicharz und Elmar Wicharz
Geschäftsstelleninhaber Bad Godesberg

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

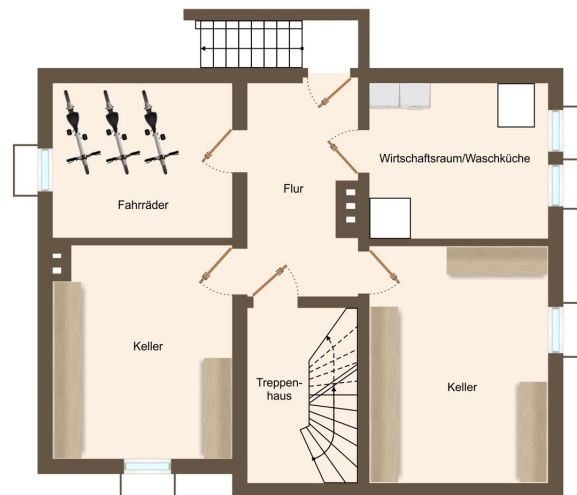
0228 - 38 76 105 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/bad-godesberg

CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Una prima impressione

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses wunderschöne Einfamilienhaus erstreckt sich über zwei Etagen und ca. 119 m² Wohnfläche und bietet sowohl Familien als auch Naturliebhabern einen perfekten Rückzugsort. Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 3 geräumige Schlafzimmer, bietet es ausreichend Raum für vielfältige Gestaltungsideen und persönliche Entfaltungsmöglichkeiten. Eleganz und Komfort vereint: Das Herzstück des Hauses bildet das Wohnzimmer, das mit einem hochwertigen Kachelofen ausgestattet ist und nicht nur eine gemütliche Atmosphäre schafft, sondern auch alle Schlafzimmer mit wohliger Wärme versorgt. Die Böden aus edlem Parkett und zeitlosen Fliesen unterstreichen den stilvollen Charakter des Hauses. Die moderne Einbauküche lässt keine Wünsche offen und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Einladende Rückzugsorte: Der überdachte Balkon eröffnet einen atemberaubenden Panoramablick über Berkum und das malerische Siebengebirge – der ideale Ort, um den Tag in Ruhe ausklingen zu lassen. Direkt darunter liegt der lichtdurchflutete Wintergarten, der ebenfalls zur Gartenseite ausgerichtet ist. Dank seiner sonnigen Ausrichtung schenkt er das ganze Jahr über Helligkeit und bietet einen zusätzlichen, einladenden Raum, der zu entspannten Stunden einlädt. Idyllischer Garten – Ihr privates Paradies: Das ca. 696 m² große Grundstück begeistert mit einem liebevoll gepflegten Garten, der mit wunderschönen Pflanzen und einem vielfältigen Obstbaumbestand punktet. Hier können Sie Ihre Freizeit in vollen Zügen genießen und dem Alltag entfliehen. Funktionalität trifft auf bewährte Ausstattung: Das Haus ist mit Alufenstern und Doppelverglasung ausgestattet, die trotz ihres Alters weiterhin für eine solide Dämmung sorgen. Die Öl-Zentralheizung wurde 2024 mit einem neuen Brenner modernisiert, um eine effiziente Wärmeversorgung zu gewährleisten. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine geräumige Garage sowie eine große Einfahrt zur Verfügung, die Platz für bis zu drei PKWs bietet. Das Haus ist zudem vollständig unterkellert und bietet somit ausreichend Staufläche. Einliegerwohnung für zusätzliche Möglichkeiten: Im Obergeschoss befindet sich eine voll ausgestattete Einliegerwohnung, die sich ideal für Gäste oder als eigenständige Wohneinheit eignet. Attraktive Lage in Wachtberg Berkum: Das Haus liegt in der begehrten Lage von Wachtberg Berkum, die durch ihre ruhige, naturnahe Umgebung und dennoch gute Anbindung an die umliegenden Städte besticht. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind bequem erreichbar und machen diese Lage besonders attraktiv für Familien. Erleben Sie dieses einzigartige Zuhause in Wachtberg Berkum und lassen Sie sich von seinem Charme verzaubern! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot.

CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Dettagli dei servizi

Merkmale des Hauses:

Wohnfläche: ca. 119 m², verteilt auf zwei Etagen

Grundstück: ca. 696 m²

6 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer

2 Tageslichtbadezimmer

Hochwertiger Kachelofen zur Beheizung des Wohnzimmers und aller Schlafzimmer

Böden: Edles Parkett und zeitlose Fliesen

Einbauküche auf beiden Etagen

Überdachter Balkon mit Panoramablick über Berkum und das Siebengebirge

Lichtdurchfluteter Wintergarten zur Gartenseite hin

Liebevoll gepflegter Garten mit Obstbaumbestand und üppiger Bepflanzung

Alufenster mit Doppelverglasung

Öl-Zentralheizung mit neuem Brenner (2024)

Geräumige Garage und große Einfahrt für bis zu 3 PKWs

Voll unterkellertes Haus mit viel Stauraum

Einliegerwohnung im Obergeschoss

CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Tutto sulla posizione

Wachtberg-Berkum liegt in einer idyllischen und naturnahen Umgebung im "Drachenfelder Ländchen" wenige Kilometer südwestlich von Bonn. Der charmante Ortsteil ist für seine ruhige Wohnlage und gleichzeitig gute Anbindung bekannt. In Berkum genießen Sie das Beste aus beiden Welten: die Nähe zur Natur mit zahlreichen Wander- und Radwegen sowie eine hervorragende Infrastruktur. Das Zentrum von Berkum bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, darunter das beliebte Einkaufszentrum, Ärzte, Apotheken und verschiedene Restaurants. Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind ebenfalls vor Ort und sorgen für ein familienfreundliches Umfeld. Dank der guten Verkehrsanbindung erreichen Sie die Bonner Innenstadt sowie umliegende Städte schnell mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Lage in Wachtberg-Berkum verbindet ländliche Idylle mit städtischer Nähe, was diesen Ortsteil besonders für Familien, Naturfreunde und Pendler attraktiv macht.

CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 345.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODICE OGGETTO: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Elmar Wicharz

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com