

Wachtberg-Villiprott

TOP gepflegte Kapitalanlage mit 3 Wohneinheiten

Objektnummer: 26378002



KAUFPREIS: 980.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 305 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 997 m²

Objektnummer: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

Auf einen Blick

| | | | |
|--------------|----------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 26378002 | Kaufpreis | 980.000 EUR |
| Wohnfläche | ca. 305 m ² | Haus | Mehrfamilienhaus |
| Dachform | Satteldach | Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer | 9 | Modernisierung / Sanierung | 2015 |
| Badezimmer | 5 | Bauweise | Massiv |
| Baujahr | 1998 | Nutzfläche | ca. 230 m ² |
| Stellplatz | 1 x Carport, 2 x Freiplatz | Vermietbare Fläche | ca. 305 m ² |
| | | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche |

Objektnummer: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | BEDARF |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergiebedarf | 99.80 kWh/m ² a |
| Energieausweis gültig bis | 08.07.2035 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1997 |

Objektnummer: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

Die Immobilie



Objektnummer: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

Die Immobilie



Objektnummer: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

Die Immobilie



Objektnummer: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

Die Immobilie



Objektnummer: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

Die Immobilie



Objektnummer: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

Die Immobilie



Objektnummer: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

Die Immobilie



Objektnummer: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

Die Immobilie



Objektnummer: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

Die Immobilie



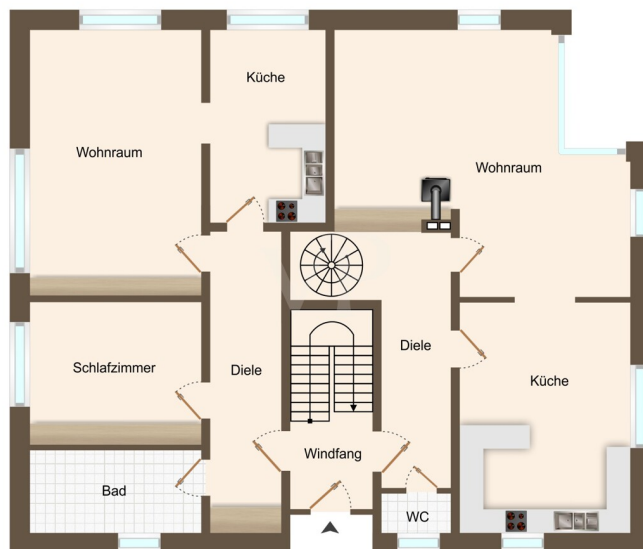
Objektnummer: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

Die Immobilie



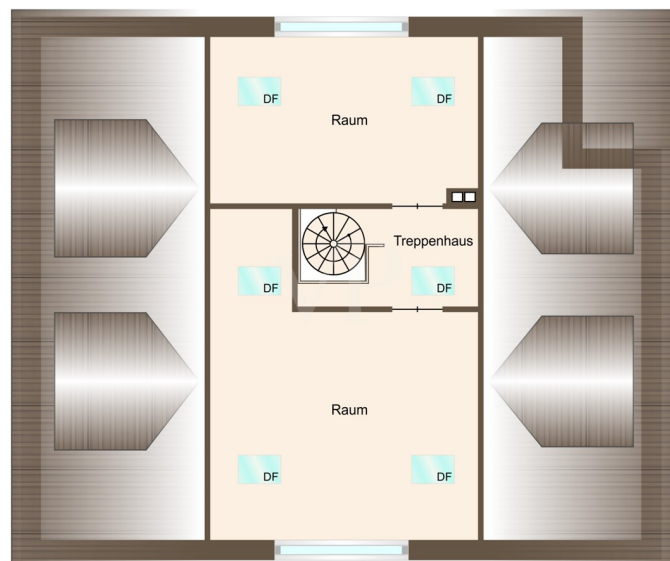
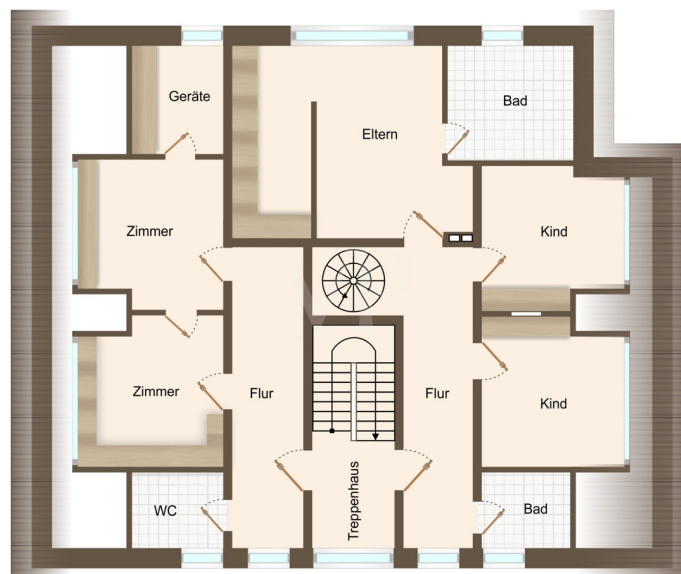
Objektnummer: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

Die Immobilie



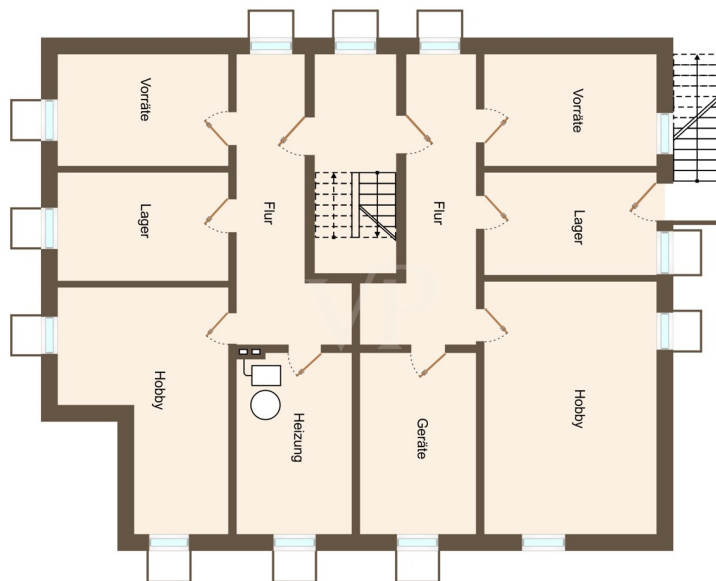
Objektnummer: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

Die Immobilie



Objektnummer: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

Objektnummer: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

Die Immobilie



Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Bonn

★★★★★

Höchstnote für
**von Poll Immobilien
Bad Godesberg**

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

Ein erster Eindruck

Grundsolide Kapitalanlage mit 3 Wohneinheiten in bester Lage!

Die Immobilie ist mit einem zukunftsorientierten Energiekonzept ausgestattet. Eine leistungsfähige Photovoltaikanlage zur Eigenstromerzeugung sowie eine moderne solarthermische Anlage zur Warmwasseraufbereitung tragen wesentlich zur Senkung des externen Energiebezugs bei.

In Verbindung mit weiterer zeitgemäßer technischer Gebäudeausstattung wird eine hohe Energieeffizienz, dauerhaft reduzierte Betriebskosten sowie ein umwelt- und ressourcenschonender Gebäudebetrieb gewährleistet.

Die 3 Wohneinheiten teilen sich wie folgt auf:

- Wohnung 1: Erdgeschoss mit Garten und Wintergarten: 180 qm
- Wohnung 2: Erdgeschoss mit Terrasse: 77 qm
- Wohnung 3: Obergeschoss: 48 qm

Da die Immobilie bisher ausschließlich im familiären Bereich genutzt wurde, werden alle Wohneinheiten unvermietet übergeben.

Das Haus befindet sich in bestem Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2015 modernisiert. Direkt im Eingangsbereich empfängt Sie ein angenehmes Entree, das zu den separaten Wohneinheiten führt.

Diese hochwertige Immobilie überzeugt durch ein großzügiges Raumangebot, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowie ein energieeffizientes, umweltschonendes Energiekonzept in angenehmer Wohnlage.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen bei einer Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

Ausstattung und Details

- **3 Wohneinheiten**
- **Photovoltaikanlage 15 Elemente/Stromerzeugung**
- **Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung**
- **beheizter Wintergarten in der großen Erdgeschosswohnung mit Klimaanlage und automatischer Außenbeschattung**
- **Regenwasserzisterne 4000 Liter**
- **teilweise elektrische Rollläden**
- **elektrische Markise**
- **Waschkeller/Keller**
- **2 Einbauküchen**
- **Kaminofen in großer EG-Wohnung**
- **1 Carport und 2 weitere Stellplätze**
- **hochwertige Bodenbeläge, Parkettdielen, Kork, Fliesen**
- **großzügiges Wohnkonzept**
- **ruhige und gepflegt Wohnlage**
- **liebevoll angelegter Garten mit Teich**

Objektnummer: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Villiprott, einem Ortsteil der Gemeinde Wachtberg - direkt angrenzend an das weitläufige Naturschutzgebiet "Kottenforst"

Die Umgebung besticht durch ihre ruhige und gepflegte Nachbarschaft, die eine angenehme Wohnatmosphäre garantiert. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsanbindungen sind in kurzer Zeit erreichbar, was den Standort besonders attraktiv für Familien macht.

Das „Drachenfelder 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 nahegelegenen Nachbarort Berkum (5 Minuten mit dem Auto) vorhanden. Hier finden Sie ein großes und modernes Einkaufszentrum mit diversen Supermärkten und Restaurants.

Objektnummer: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Elmar Wicharz

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com