Wachtberg / Niederbachem

Charmantes Einfamilienhaus mit großem Potenzial!

Objektnummer: 24378015

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 435.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 355 m²

Objektnummer: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

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

Objektnummer: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

Auf einen Blick

Objektnummer	24378015
Wohnfläche	ca. 150 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	435.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

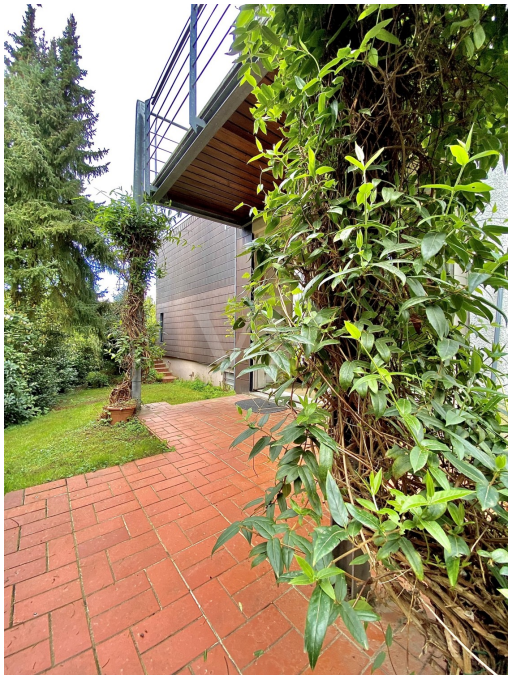
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	22.04.2034
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	246.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G

Objektnummer: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

Die Immobilie



Objektnummer: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

Die Immobilie

Objektnummer: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

Die Immobilie

Objektnummer: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

Die Immobilie

Objektnummer: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

Die Immobilie

Objektnummer: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

Die Immobilie

Objektnummer: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

Die Immobilie

Objektnummer: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

Die Immobilie

Objektnummer: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

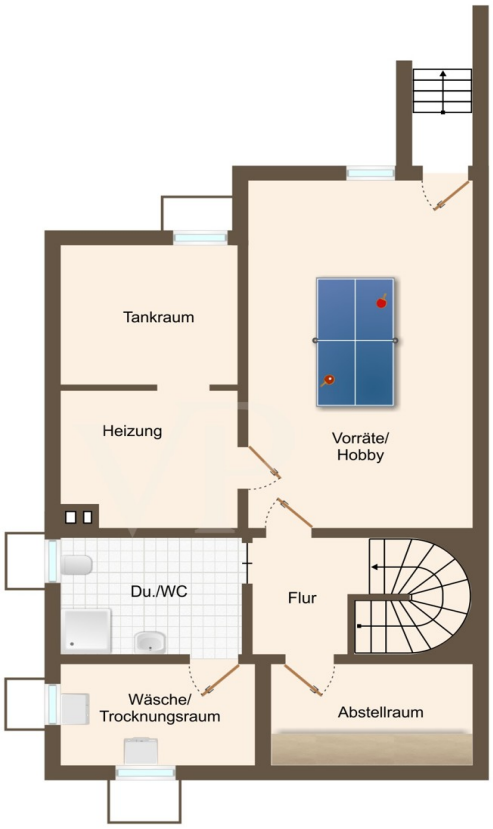
Die Immobilie

Objektnummer: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

Die Immobilie

Objektnummer: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

Grundrisse



Terrasse
Wohnen
Flur
Küche
EBS
Terrasse
Essen

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine im Jahr 1968 errichtete Doppelhaushälfte mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 150 m² auf einem begrünten und sonnenverwöhnten Grundstück von rund 355 m². Die renovierungsbedürftige Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage am Ende einer Sackgasse von Wachtberg - Niederbachem und bietet eine einzigartige Gelegenheit für kreative Individualisten, die ein charmantes Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Im Inneren des Hauses schaffen raffiniert gearbeitete Grundrisse ein gemütliches Wohnambiente und ermöglichen eine optimale Nutzung der insgesamt 5 Zimmer. Zusätzlich gibt es einen beheizten Hobbyraum mit Gartenaustritt im Kellergeschoss. Neben dem großzügigen Wohnzimmer offeriert Ihnen das Erdgeschoss ein lichtdurchflutetes Esszimmer. Von beiden Räumen gelangt man jeweils auf eine Terrasse, welche den Ausblick auf die grüne Umgebung freigeben. Des Weiteren gibt es eine separate Küche für entspannte Kochabende mit der Familie. Die gemütlichen und ähnlich großen Kinderzimmer mit Balkonzugang befinden sich im Obergeschoss und lassen sich über die innenliegende massiv errichtete Treppe mühelos erreichen. Ebenso auf dieser Etage bietet ein großes Badezimmer ausreichend Platz für eine Badewanne, eine Dusche und ein Doppelwaschbecken. Ein klares Highlight des Hauses ist der großzügige Schlaf- und Arbeitsbereich im Obergeschoss, welcher besonders in den Abendstunden mit reichlich Sonnenlicht verwöhnt wird. Hier lässt es sich in privater Atmosphäre entspannen. Von diesem Zimmer geht ebenfalls ein eigener Balkon mit Weitblick über Niederbachem ab. Die Immobilie ist vollständig unterkellert und hält somit weiteren Stauraum und die Option einer Waschküche bereit. Ihr Auto parken Sie bequem in der angrenzenden Garage. Insgesamt präsentiert sich dieses Objekt als einzigartige Gelegenheit für Menschen, die eine Immobilie mit Potenzial suchen, um sie nach ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Möglichkeiten dieses Hauses zu überzeugen!

Objektnummer: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

Ausstattung und Details

› 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

Objektnummer: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in beliebter und ruhiger Höhenlage von Wachtberg-Niederbachem. Wachtberg ist eine Gemeinde im Rhein-Sieg-Kreis in Nordrhein-Westfalen, und grenzt unmittelbar an das Land Rheinland-Pfalz und an die Bundesstadt Bonn. Die Gemeinde besteht aus 13 Ortsteilen und ca. 20.500 Einwohnern. Durch die geografische Nähe zu Bonn haben in Wachtberg viele Menschen ihren Wohnsitz, die in den Bundesbehörden und in Bonn ansässigen Unternehmen tätig sind. Außerdem war und ist Wachtberg zum Teil heute noch Wohnort zahlreicher Politiker, die zur Zeit Bonns als Regierungssitz gearbeitet haben. In Wachtberg waren zahlreiche Botschaften ansässig. Heute ist das Fraunhofer-Institut mit seinem Forschungsbereich ansässig. In traumhafter Umgebung des Naturschutzgebietes "Rodderberg" gelegen, bietet Niederbachem zum Teil Weitblick über den Rhein bis zum Siebengebirge, sowie einen hohen Freizeitwert durch verschiedene Reiterhöfen, die Möglichkeiten zum Joggen oder Radfahren, sowie einen bekannten Golfplatz. Von Vulkanismus geprägte Hügel, grüne Wiesen und weite Ausblicke ins Siebengebirge, bis nach Köln oder an die Ahr machen jeden Ausflug zu einem besonderen Erlebnis. Niederbachem verfügt über eine gute Infrastruktur, sowie Kita, Grundschule, Apotheke, Ärzte, Bäcker, etc. Durch den öffentlichen Nahverkehr ist die Anbindung nach Mehlem und Bad Godesberg, sowie die Bonner Innenstadt bestens gewährleistet. Mit dem PKW benötigen Sie nur wenige Minuten in die Bad Godesberger Innenstadt, sowie ca. 20 min. ins Bonner Zentrum.

Objektnummer: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 246.40 kwh/(m²*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.

Objektnummer: 24378015 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Elmar Wicharz

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com