

Wachtberg

Familienzeit genießen: Großzügiges Zuhause mit Garten, Balkon und Terrasse

Objektnummer: 26378018



KAUFPREIS: 470.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 350 m²

Objektnummer: 26378018 - 53343 Wachtberg

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

Objektnummer: 26378018 - 53343 Wachtberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26378018	Kaufpreis	470.000 EUR
Wohnfläche	ca. 140 m ²	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 60 m ²
Baujahr	1973	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26378018 - 53343 Wachtberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 26378018 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26378018 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26378018 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26378018 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26378018 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26378018 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26378018 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26378018 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26378018 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26378018 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26378018 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26378018 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie



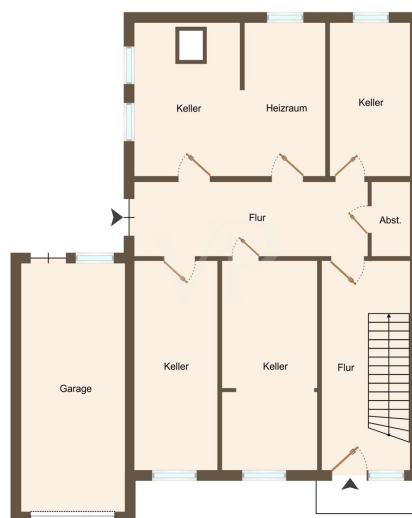
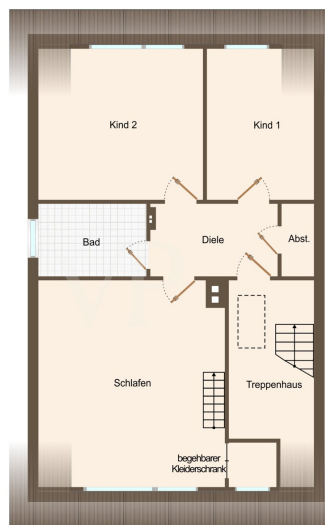
Objektnummer: 26378018 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26378018 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26378018 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Amina Wicharz und Elmar Wicharz
Geschäftstelleninhaber 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

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

Objektnummer: 26378018 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 26378018 - 53343 Wachtberg

Ein erster Eindruck

Hier ruft der Sommer! Eine Immobilie für Familien.

Dieses gepflegte Wohnhaus aus dem Jahr 1973 präsentiert sich mit einer Fläche von ca. 140 m² auf einem 350 m² großen, sonnigen Grundstück. In den laufenden Jahren wurde die Immobilie stets modernisiert und saniert:

Ein neues Dach und die Dreifachverglasung im Obergeschoss sind nur einige Beispiele.

Mit insgesamt fünf Zimmern bietet diese Immobilie eine ideales Wohnen für Familien.

Im Erdgeschoss schafft der offen gestaltete Küchen- und Essbereich zentrale Treffpunkte im Haus und ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Von hier aus haben Sie Zugang auf die Terrasse und in den sonnigen Garten.

Ebenso auf dieser Etage befindet sich das großzügige Wohnzimmer, das durch die Hanglage des Hauses den Zugang zu einem Balkon ermöglicht.

Ein weiteres Highlight ist der moderne Kombi-Kaminofen, der sich bequem mittels W-Lan steuern lässt.

Im Obergeschoss der Immobilie stehen drei Wohn-/Schlafräume zur Verfügung. Ein begehrter Kleiderschrank bietet zusätzlichen Stauraum und unterstreicht die durchdachte Raumaufteilung. Zwei Tageslicht-Bäder sorgen für Komfort im Alltag und sind besonders praktisch, wenn mehrere Personen das Haus bewohnen.

Ein weiterer Pluspunkt ist der ausgebauter Dachboden, der zusätzlichen flexiblen Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bereithält.

Zur Immobilie gehört außerdem ein Wintergarten ähnlicher, überdachter Bereich, der sich als Atelier, Werkstatt oder für weitere vielfältige Nutzungsmöglichkeiten anbietet.

Die Immobilie ist voll unterkellert.

Für Ihre Fahrzeuge steht eine große Garage mit elektrischem Sektionaltor zur Verfügung. Vor der Garage können bequem noch zwei weitere PKW parken.

Die Immobilie überzeugt durch ihren gepflegten Zustand und vereint Funktionalität mit hochwertiger Ausstattung in einer sehr schönen Lage.

Wenn Sie auf der Suche nach einem gepflegten Haus für Ihre Familie sind, bietet sich Ihnen hier eine top Gelegenheit.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieses Angebots zu überzeugen.

Ein Energieausweis ist in Bearbeitung und liegt zur Besichtigung vor.

Objektnummer: 26378018 - 53343 Wachtberg

Ausstattung und Details

- offener Küchen-/Essbereich mit Einbauküche
- Wohnzimmer mit Zugang auf den Balkon
- Kombi-Kaminofen Holz/Pellets mit W-LAN Steuerung
- drei Wohn-/Schlafräume im Obergeschoss
- begehbare Kleiderschrank
- ausgebauter Dachboden
- zwei Tageslicht-Badezimmer
- moderne Sitzbadewanne mit Whirlpool
- liebevoll angelegter, sonniger Garten mit Teich
- große Terrasse mit elektrischer Markise
- Garage mit elektrischem Sektionaltor
- 4000 ltr. Wassertank zur Gartenbewässerung
- voll unterkellert

Objektnummer: 26378018 - 53343 Wachtberg

Alles zum Standort

Diese schöne Immobilie befindet sich in Werthhoven, einem Ortsteil der Gemeinde Wachtberg.

Das „Drachenfelder Ländchen“ bietet Ihnen die Nähe zur Natur, ohne jedoch die Anbindung an die Stadt vermissen zu müssen. Wachtberg-Werthhoven 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 15 Minuten mit dem Auto erreicht, nach Bonn sind es nur wenige Minuten mehr. Alles, was Sie zum täglichen Wohlfühlen brauchen, ist im im nahegelegenen Nachbarort Berkum (5 Minuten mit dem Auto) vorhanden. Hier finden Sie ein großes und modernes Einkaufszentrum mit diversen Supermärkten, Restaurants, etc.

In Berkum finden Sie ebenso Schulen, Kita, Ärzte, etc.

Objektnummer: 26378018 - 53343 Wachtberg

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: 26378018 - 53343 Wachtberg

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