

Bad Godesberg

Schönes Architektenhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 22378006



www.von-poll.com

• KAUFPREIS 750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: - 22378006 - 53179 Bad Godesberg

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

Objektnummer : 22378006 - 53179 Bad Godesberg

Auf einen Blick

Objektnummer	22378006	Kaufpreis	750.000 EUR
Wohnfläche	ca. 180 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2015
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 40 m ²
Baujahr	1962	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 22378006 - 53179 Bad Godesberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	241.10 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	11.04.2032	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 22378006 - 53179 Bad Godesberg

Die Immobilie



Objektnummer: 22378006 - 53179 Bad Godesberg

Die Immobilie



Objektnummer: 22378006 - 53179 Bad Godesberg

Die Immobilie



Objektnummer: 22378006 - 53179 Bad Godesberg

Die Immobilie



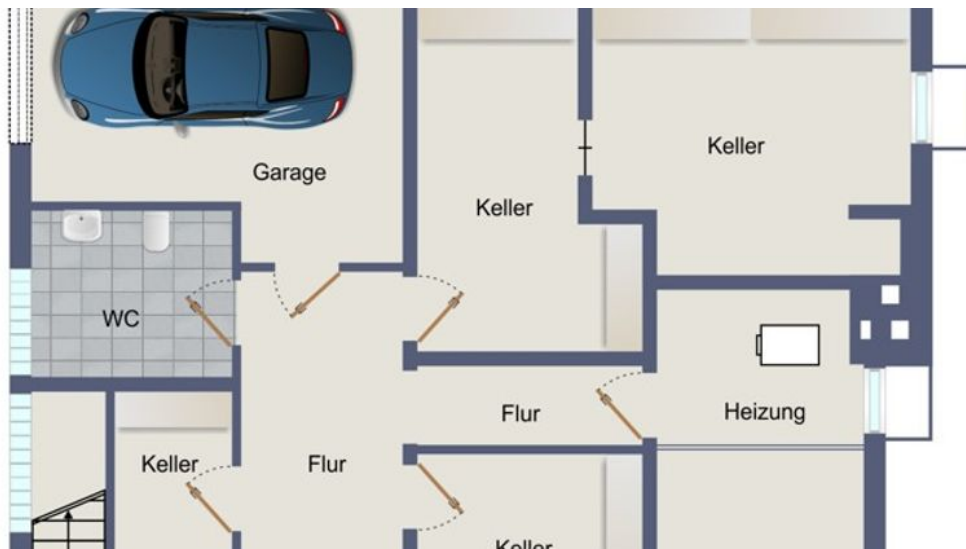
Objektnummer: 22378006 - 53179 Bad Godesberg

Die Immobilie



Objektnummer: 22378006 - 53179 Bad Godesberg

Die Immobilie



Objektnummer: 22378006 - 53179 Bad Godesberg

Die Immobilie



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

Objektnummer: 22378006 - 53179 Bad Godesberg

Ein erster Eindruck

Die Immobilie bietet eine sehr gelungene Raumaufteilung. Im Erdgeschoss befindet sich ein großer Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche sowie direktem Zugang in den beheizbaren Wintergarten. Das geräumige Tageslicht-Badezimmer bietet eine Badewanne sowie eine Dusche Ein separates Gäste WC befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss. Über eine massive Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss mit folgenden Räumlichkeiten: 3 großzügige Schlafzimmer und ein weiteres Tageslicht-Badezimmer mit Dusche. Sämtliche Räume wurden mit einem hochwertigem Parkett ausgestattet, welches sich in einem ausgezeichneten Zustand befindet, und jedem Raum eine besondere als auch zeitlose Optik verleiht. Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben einer Waschküche und direktem Zugang zur Garage jede Menge Stauraum Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand, und kann durch Modernisierungsmaßnahmen in einen modernen Wohnraum versetzt werden. Die im Grundriss eingezeichnete Küche ist zurzeit ein Schlafzimmer, es zeigt nur die Option auf, im Obergeschoss eine separate Einliegerwohnung zu errichten.

Objektnummer: 22378006 - 53179 Bad Godesberg

Ausstattung und Details

- Sehr geräumiger Wohn- und Essbereich
 - viel Platz für die Familie
 - beheizbarer Wintergarten
- helle großzügige Raumaufteilung
 - gehobene Ausstattung
 - großer Garten
- Einzelgarage und Stellplatz
 - Kamin
- Einliegerwohnung möglich

Objektnummer: 22378006 - 53179 Bad Godesberg

Alles zum Standort

In einem bevorzugten Ortsteil der Gemeinde Wachtberg im Rhein-Sieg-Kreis befindet sich diese Immobilie. Pech liegt im unmittelbaren Einzugsgebiet der Bundesstadt Bonn - nahe der Stadtgrenze zu Bonn bzw. Bad Godesberg. Die Entfernung bis zur Bonner Innenstadt beträgt ca. 12 km. Das Zentrum von Bad Godesberg ist nur ca. 4 km, die Autobahnanschlussstelle Meckenheim-Merl nur ca. 5 km entfernt gelegen. Die Immobilie selbst befindet sich in beehrter, ruhiger Wohnlage und einem sehr gepflegten nachbarschaftlichen Umfeld. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs finden sich im nur 4km entfernten Berkumer Einkaufszentrum am Wachtbergring. Aldi, EDEKA, Drogeriemarkt sowie auch Lidl, Obst- und Gemüsehof sowie weitere Geschäfte lassen kaum Wünsche offen. In der Gemeinde Wachtberg finden Sie zudem 12 Kindergärten (u.a. in Berkum, Villip, Pech, Ließem, Adendorf, Fritzdorf) sowie 5 Grundschulen (Berkum, Villip, Pech, Niederbachem, Adendorf). Alle weiterführenden Schulen finden sich in Berkum, in der nah gelegenen Stadt Meckenheim oder im nahen Bonn.

Objektnummer: 22378006 - 53179 Bad Godesberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.4.2032. Endenergiebedarf beträgt 241.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. 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: 22378006 - 53179 Bad Godesberg

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