Wachtberg / Fritzdorf

Gemütliches Domizil in schöner Hofanlage!

Objektnummer: 23378022

KAUFPREIS: 297.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 150 m² • **ZIMMER:** 3.5 • **GRUNDSTÜCK:** 407 m²

Objektnummer: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

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

Objektnummer: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	23378022
Wohnfläche	ca. 150 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1920

Kaufpreis	297.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m²
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	03.08.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	191.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

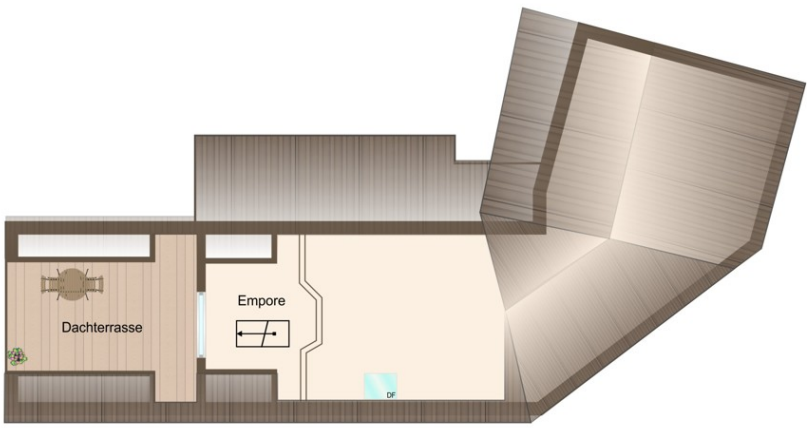
Die Immobilie

Objektnummer: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

Ein erster Eindruck

Eine Herzensangelegenheit für Landliebhaber! Diese traumhaft schöne Immobilie befindet sich vor den Toren von Bonn, in sehr ruhiger Lage in Wachtberg Fritzdorf. Das in einen wunderschönen Hof eingebettete Wohnhaus befindet sich als Sondereigentum in einer Vierkant - Hofanlage und wurde 1920 mit einer Wohnfläche von ca. 150 m² erbaut. Nach umfangreichen Umbau-/Anbauarbeiten in den 80er und 90ziger Jahren, wurde es bis heute stets renoviert, saniert und gepflegt. Die gesamte Hofanlage besteht aus 2 Häusern und Nebengebäuden, die als Sonder-/Gemeinschaftseigentum aufgeteilt sind. Das Haus begeistert mit seiner flexibel nutzbaren Wohnfläche und der sehr ruhigen Lage mit einmaligem Weitblick über die Felder. Die Wohnfläche verteilt sich auf das Erd- und Obergeschoss. Sie betreten die gesamte Hofanlage durch ein großes rustikales Eingangstor, welches passend zum Stil ausgesucht wurde. Über eine überdachte Außentreppe erreichen Sie das Obergeschoss. Sofort begeistert der außerordentlich große Wohnbereich mit rustikalem, gemütlichem Kamin und Blick auf die offene Galerie, über die man auf die herrliche und moderne Dachterrasse gelangt. Die offene Küche im Landhausstil ist mit allen Geräten ausgestattet. Ein sehr geräumiges Schlafzimmer und ein großes Bad für die Familie mit Sauna und Dusche finden Sie ebenfalls auf dieser Etage. Ca. 103m² Wohnfläche stehen Ihnen hier zur Verfügung. Große Fenster sorgen im gesamten Haus für gute Lichtverhältnisse. Als Bodenbelag wurden im Haus Fliesen, Holz und Naturstein verwendet. Viele Details lassen hier die Herzen höherschlagen. Ein separater Eingang findet sich im Erdgeschoss des Hauses. Hier wäre ebenfalls eine Einliegerwohnung denkbar. Dieser Bereich umfasst ca. 47m². In optisch mediterraner Gestaltung finden sich auch hier wunderschöne Details wie Gewölbedecken und Rundbögen im großen Wohnraum. Ein sehr großes Bad mit Wanne und Dusche, ein kleiner Küchenbereich und eine Abstellkammer bieten hier angenehmes Wohnen. Lassen Sie sich inspirieren von diesem wundervollen Wohnambiente!

Objektnummer: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

Ausstattung und Details

- Wohnen in Idyllischer Hofanlage
- Einliegerwohnung möglich
- offener Kamin
- 2 Badezimmer
- Sauna
- Galerie
- sonnige Dachterrasse mit Fernblick
- viel Nutzfläche
- moderne Gastherme aus 2015

Objektnummer: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

Alles zum Standort

Fritzdorf ist einer von 13 Ortsteilen der Gemeinde Wachtberg im Rhein-Sieg-Kreis in Nordrhein-Westfalen. Fritzdorf liegt im äußersten Südwesten der Gemeinde Wachtberg. Wachtberg ist in der Region bekannt als bevorzugter Wohnstandort mit hohem Wohn- und Freizeitwert nahe der Bundesstadt Bonn. 15 Kindertagesstätten, sechs Grundschulen und eine Hauptschule sowie zahlreiche weiterführende Schulen in den angrenzenden Bonner Stadtteilen bieten ein umfassendes Bildungs- und Betreuungsangebot. Neben zahlreichen Vereinen schaffen ein Hallenbad, Golf- sowie Tennisplätze und zahlreiche Reiterhöfe beste Möglichkeiten für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Linksrheinisch zwischen Kottenforst sowie dem Rheintal und den Ahrtal-Höhen gelegen, haben Sie über die Autobahnen A 61, A 565 und A 59 eine schnelle Anbindung an die rheinischen Metropolen Düsseldorf und Köln mit ihren Großflughäfen, die Sie in 30 (Köln) bzw. 60 Auto-Minuten (Düsseldorf) erfahren. Für einen hohen Grad an Flexibilität und Mobilität sorgt der hervorragend ausgebaute Personen-Nahverkehr vom nur ca. fünzehn Minuten entfernten Bahnhof Bad Godesberg.

Objektnummer: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 191.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

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