

Wachtberg / Ließem

Gemütlicher Bungalow mit Atrium, Terrasse und Garage in ruhiger Wohnlage.

Objektnummer: 23378026



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 415.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 304 m²

Objektnummer: 23378026 - 53343 Wachtberg / Ließem

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

Objektnummer: 23378026 - 53343 Wachtberg / Ließem

Auf einen Blick

Objektnummer	23378026
Wohnfläche	ca. 110 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	415.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23378026 - 53343 Wachtberg / Ließem

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO
Energieausweis gültig bis	18.11.2033
Befeuierung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	113.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: 23378026 - 53343 Wachtberg / Ließem

Die Immobilie



Objektnummer: 23378026 - 53343 Wachtberg / Ließem

Die Immobilie



Objektnummer: 23378026 - 53343 Wachtberg / Ließem

Die Immobilie



Objektnummer: 23378026 - 53343 Wachtberg / Ließem

Die Immobilie



Objektnummer: 23378026 - 53343 Wachtberg / Ließem

Die Immobilie



Objektnummer: 23378026 - 53343 Wachtberg / Ließem

Die Immobilie



Objektnummer: 23378026 - 53343 Wachtberg / Ließem

Die Immobilie



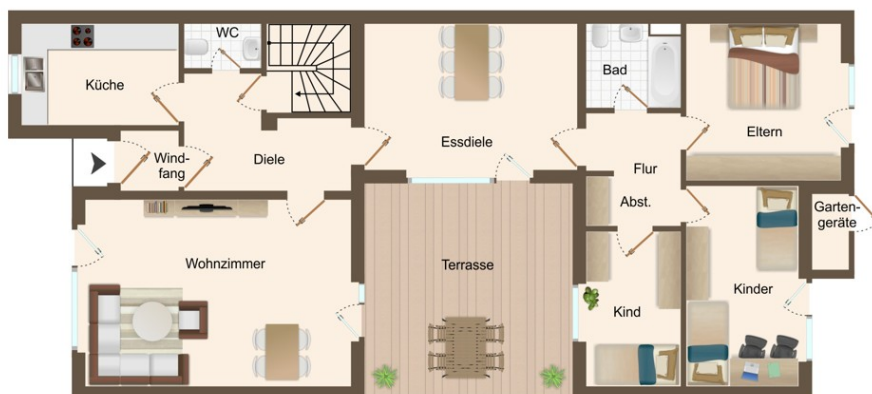
Objektnummer: 23378026 - 53343 Wachtberg / Ließem

Die Immobilie



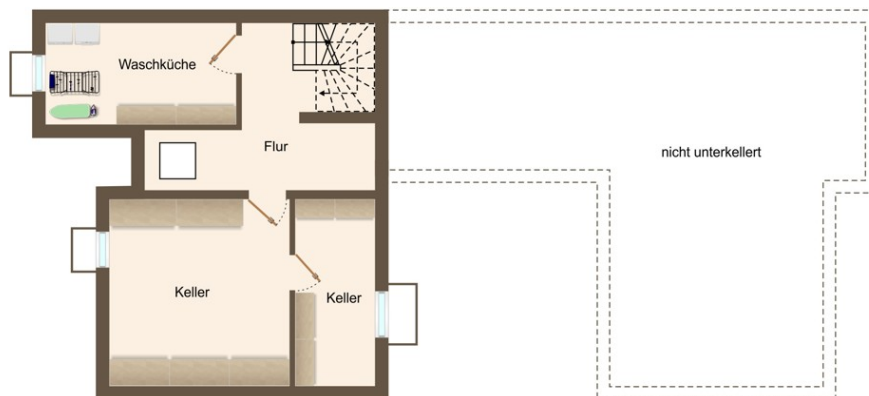
Objektnummer: 23378026 - 53343 Wachtberg / Ließem

Die Immobilie



Objektnummer: 23378026 - 53343 Wachtberg / Ließem

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 23378026 - 53343 Wachtberg / Ließem

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 23378026 - 53343 Wachtberg / Ließem

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht dieses gepflegte Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit einer Wohnfläche von ca. 110 m² auf einem Grundstück von ca. 304 m². Das Objekt besticht durch seine vielfältigen Ausstattungsmerkmale und eignet sich perfekt für eine Familie, die ein gemütliches Zuhause sucht. Es erwartet Sie ein modernisierter, charmanter Bungalow in absoluter Ruhelage von Wachtberg-Ließem. Mit der Architektur des Baujahres verbundene Großzügigkeit und den Vorzügen sämtlicher Wohnräume auf einer Etage, bietet diese Immobilie ein schönes Zuhause für Sie und Ihre Familie. Durch den Dielenbereich gelangen Sie in den großzügigen Wohnbereich mit direktem Zugang zum Atrium. Hier können Sie wundervolle Grillabende mit Familie und Freunden genießen. Die Einbauküche lässt keine Wünsche offen und wurde mit hochwertigen Geräten ausgestattet. Sie bietet ausreichend Platz für gemeinsame Kochsessions und ist ein idealer Ort, um kulinarische Köstlichkeiten entstehen zu lassen. Das Haus verfügt zudem über einen Hobbyraum, der vielseitig nutzbar ist. Hier können Sie Ihre Hobbys ausleben oder den Raum als zusätzliches Gästezimmer gestalten. Eine Garage bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihr Fahrzeug sicher abzustellen. Die Raumaufteilung im Inneren des Hauses ist optimal gestaltet. Neben dem Wohnbereich und der Küche gibt es ein geräumiges Esszimmer, ein Schlafzimmer sowie zwei weitere Wohn-/Schlafräume und ein Badezimmer. Auch ein separater Abstellraum steht Ihnen zur Verfügung. Der Garten bietet Platz für eine individuelle Gestaltung nach Ihren Wünschen. Hier können Sie Ihren grünen Daumen ausleben oder einfach die Ruhe genießen. Dank der nicht einsehbaren Lage können Sie ungestört entspannen. Die Wohnlage des Hauses ist ruhig und dennoch zentral. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß, bzw. in wenigen Autominuten erreichbar. Zusammenfassend bietet dieses gepflegte Einfamilienhaus eine optimale Größe, Lage und Ausstattung für eine Familie oder Paare, die ein gemütliches Zuhause suchen. Dank des Bungalows haben Sie die Möglichkeit, barrierefrei zu wohnen und den Garten sowie die Terrasse voll auszunutzen. Der Hobbyraum und die Garage bieten zusätzlichen Platz und Stauraum. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Objekt und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 23378026 - 53343 Wachtberg / Ließem

Ausstattung und Details

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren stets modernisiert:

- Küche 2002
- Flachdach 2002
- Haustüre, Fenster (Weka 2) 2004
- Badezimmer 2007
- Gäste WC 2017
- Heizkörper asbestfrei

Objektnummer: 23378026 - 53343 Wachtberg / Ließem

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in reizvoller Lage bei gleichzeitig guter verkehrstechnischer Anbindung (rund 10 Fahrminuten bis Bad Godesberg, Meckenheim oder Remagen). Einkaufsmöglichkeiten wie das „Einkaufszentrum Wachtberg“ am Wachtberggring in Berkum mit Edeka Center, Müller, DM, Aldi, Lidl und weiteren Geschäften decken den Bedarf des täglichen Lebens. Die aus 13 Ortsteilen bestehende Gemeinde Wachtberg liegt linksrheinisch unmittelbar vor den Toren der Bundesstadt Bonn, 35 Kilometer südlich von Köln und 40 Kilometer nordöstlich von Koblenz, an der Grenze zu Rheinland-Pfalz. Wachtberg: das ist vulkanisch geprägte Hügellandschaft vor der Kulisse des Siebengebirges; das ist das "Drachenfelder Ländchen" in der Nähe des Rheintales mit herrlichen Wasserburgen, alten Kirchen und Kapellen; das sind Obstbaumblüte, traditionelles Töpferhandwerk und Schreinerwerkstätten im westlichen Teil, wo sich die Landschaft zur Eifel hin öffnet. Die Gemeinde erlebte in den letzten Jahrzehnten aufgrund ihrer Nähe zur ehemaligen Bundeshauptstadt Bonn ein enormes Bevölkerungswachstum. Bildungsangebote sowohl für Kinder und Jugendliche als auch für Erwachsene haben maßgeblichen Einfluss auf die Lebensqualität in Wachtberg. Die Grundschulen und die profilierte Gemeinschaftsschule genießen einen sehr guten Ruf, ebenso die Kindergärten und Kindertagesstätten. Ergänzt wird das Angebot durch eine Musik- und Kunstschule. Weiterführende Schulen gibt es in Meckenheim und Bad Godesberg. Diese sind über das Busstreckennetz gut erreichbar. Buslinien verbinden die Wachtberger Ortschaften mit den Bonner Stadtteilen Alt-Godesberg und Mehlem, mit den Städten Meckenheim und Bad Neuenahr-Ahrweiler, mit der Gemeinde Grafschaft und der Stadt Remagen. Die nächstgelegenen Bahnhöfe sind Bonn-Bad Godesberg, Bonn-Mehlem und Remagen an der Strecke Köln–Bonn–Remagen–Koblenz–Bingen–Mainz (linke Rheinstrecke), im Westen Meckenheim an der Strecke Bonn–Euskirchen–Bad Münstereifel (Voreifelbahn) sowie im Südosten Ahrweiler, Bad Neuenahr und Heimersheim an der Strecke Adenau–Ahrbrück–Altenahr–Bad Neuenahr–Ahrweiler–Remagen–Bonn (Ahrtalbahn). Das gesamte Gemeindegebiet Wachtbergs ist Bestandteil des aus dem ehemaligen Naturpark Kottenforst-Ville entstandenen Naturparks Rheinland. Es ist ein Paradies für Wanderer, ob zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Gut ausgewiesene Wanderwege führen etwa durch das Naturschutzgebiet Rodderberg bei Niederbachem. Auch der Rolandsbogen ist von hier aus gut zu erreichen und belohnt mit herrlichem Blick auf das Siebengebirge und das Rheintal.

Objektnummer: 23378026 - 53343 Wachtberg / Ließem

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 113.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 23378026 - 53343 Wachtberg / Ließem

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