

Wachtberg

Mondänes Architektenhaus in nachhaltiger Bauweise

Objektnummer: 24378012

RESERVIERT

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.045.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 189 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 754 m²

Objektnummer: 24378012 - 53343 Wachtberg

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

Objektnummer: 24378012 - 53343 Wachtberg

Auf einen Blick

Objektnummer	24378012	Kaufpreis	1.045.000 EUR
Wohnfläche	ca. 189 m²	Haustyp	Einfamilienhaus
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	2009	Zustand der Immobilie	neuwertig
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Bauweise	Holz
		Nutzfläche	ca. 18 m²
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24378012 - 53343 Wachtberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	UMWELTWAERME	Endenergieverbrauch	28.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.03.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Alternativ		

Objektnummer: 24378012 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24378012 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24378012 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24378012 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24378012 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24378012 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24378012 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24378012 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24378012 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24378012 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24378012 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24378012 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24378012 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24378012 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24378012 - 53343 Wachtberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24378012 - 53343 Wachtberg

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: 24378012 - 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: 24378012 - 53343 Wachtberg

Ein erster Eindruck

Die im Jahr 2009 errichtete Immobilie besticht durch eine hochwertige Ausstattung und eine nachhaltige Bauweise, geplant von dem renommierten Architekten Kay Künzel. Das Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 189 m² bietet auf einer Grundstücksfläche von ca. 754 m² viel Platz für eine Familie. Es befindet sich direkt angrenzend an ein weitläufiges Landschaftsschutzgebiet, in einer ruhigen, von Anliegern genutzten Straße (Sackgasse). Der terrassenförmig angelegte Garten lädt durch liebevolle Gestaltung zu ruhigen, sonnigen Stunden ein. Das Passivhaus zeichnet sich durch höchste Energieeffizienz aus und verfügt über eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Pollenfilter. Der Wohnbereich besticht durch einen hochwertigen Parkettboden und einen gemütlichen Kaminofen. Die moderne Einbauküche lässt keine Wünsche offen und lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Die Immobilie verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Bei Bedarf ist eine Einliegerwohnung möglich, was zusätzlichen Platz für Gäste oder ein Homeoffice bietet. Des Weiteren befindet sich eine Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 5000 Litern auf dem Grundstück. Das Erdgeschoss bietet eine nahezu barrierefreie Wohnebene, das Hanggeschoss lässt sich -außer zur Eigennutzung- ideal als Einliegerwohnung oder Bürofläche nutzen. Besonders komfortabel ist der direkte Zugang von der Garage ins Haus, der auch bei schlechtem Wetter ein trockenes Ankommen ermöglicht. Die hochwertigen Raffstores sorgen für eine angenehme Lichtregulierung und Privatsphäre. Das Einfamilienhaus präsentiert sich in neuwertigem Zustand und besticht durch seine luxuriöse Ausstattungsqualität. Die ansprechende Architektur und die durchdachte Raumaufteilung bieten ein angenehmes Wohngefühl für die ganze Familie. Für Interessenten, die auf der Suche nach einem modernen und energieeffizienten Zuhause sind, bietet diese Immobilie die ideale Wohnlösung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses einzigartigen Objekts.

Objektnummer: 24378012 - 53343 Wachtberg

Ausstattung und Details

- Passivhaus, geplant durch den bekannten Architekten Kay Künzel
- höchste Energieeffizienz und nachhaltige Bauweise
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Pollenfilter
- hochwertiger Parkettboden
- Kaminofen
- moderne Einbauküche
- hochwertige Raffstores
- zwei Badezimmer
- Einliegerwohnung möglich
- Regenwasserzisterne 5000 ltr
- Garage mit direktem Zugang ins Haus

Objektnummer: 24378012 - 53343 Wachtberg

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in gehobener und ruhiger Höhenlage von Wachtberg-Niederbachem, direkt angrenzend an ein weitläufiges Landschaftsschutzgebiet. Wachtberg ist eine Gemeinde im Rhein-Sieg-Kreis in Nordrhein-Westfalen, und grenzt unmittelbar an die Bundesstadt Bonn. 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 Reiterhöfe, 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: 24378012 - 53343 Wachtberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 28.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Umweltwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 24378012 - 53343 Wachtberg

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