

Wachtberg

# Familienzeit genießen: Großzügiges Zuhause mit Garten, Balkon und Terrasse

Objektnummer: 26378018



**KAUFPREIS: 470.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 350 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26378018 - 53343 Wachtberg**

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

Objektnummer: 26378018 - 53343 Wachtberg

## Auf einen Blick

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

Objektnummer: 26378018 - 53343 Wachtberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

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



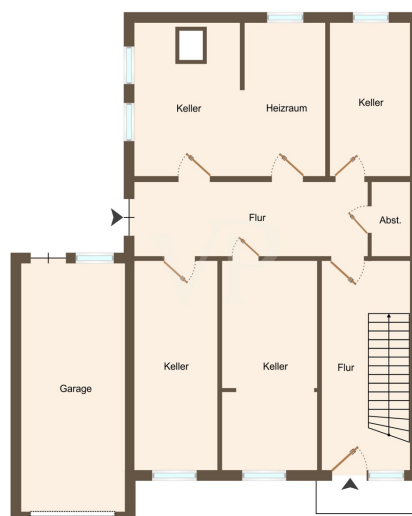
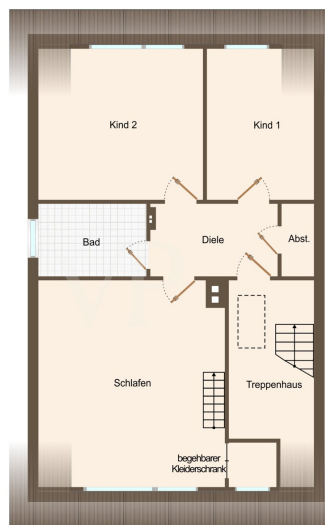
Objektnummer: 26378018 - 53343 Wachtberg

## 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](http://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](http://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 m<sup>2</sup> auf einem 350 m<sup>2</sup> 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**

## **Sonstige Angaben**

**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](mailto:bad.godesberg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**