

Wachtberg / Pech

Stilvoller Walmdachbungalow mit Einliegerwohnung und Ausbaureserve

Objektnummer: 25378015



KAUFPREIS: 620.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 765 m²

Objektnummer: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

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

Objektnummer: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

Auf einen Blick

Objektnummer	25378015	Kaufpreis	620.000 EUR
Wohnfläche	ca. 185 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1969	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	201.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.03.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

Die Immobilie



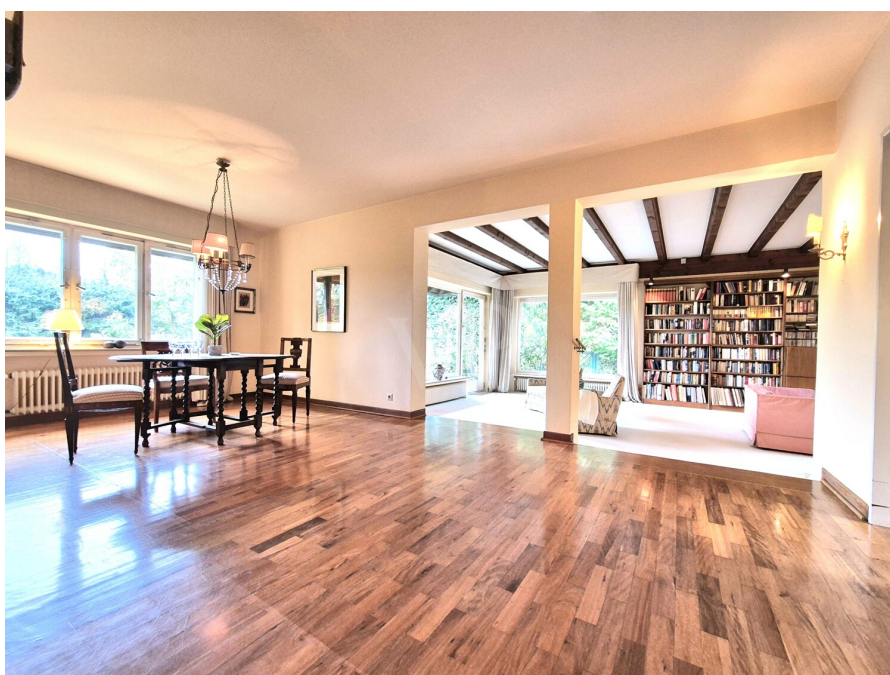
Objektnummer: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

Die Immobilie



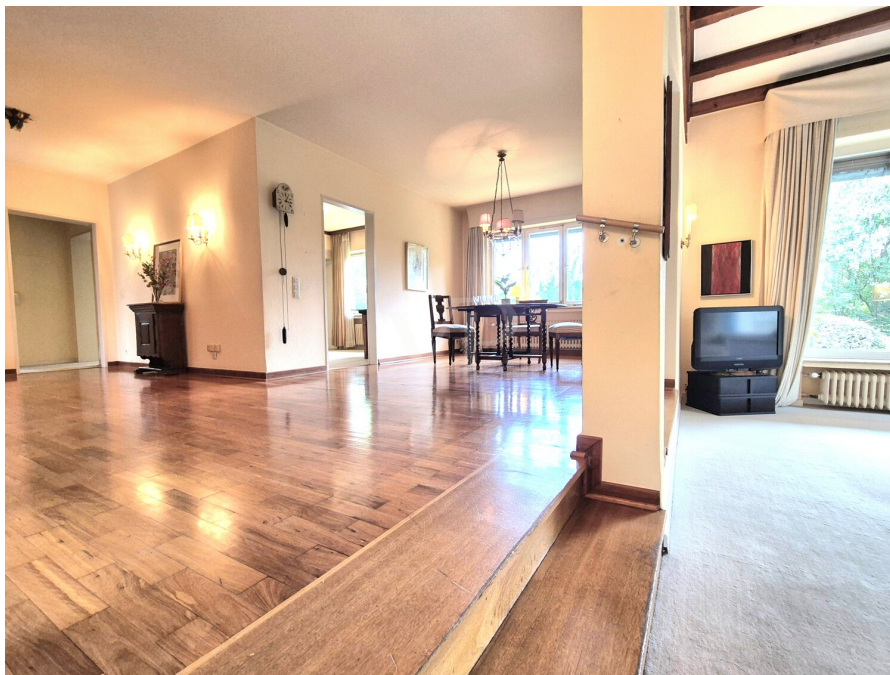
Objektnummer: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

Die Immobilie



Objektnummer: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

Die Immobilie



Objektnummer: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

Die Immobilie



Objektnummer: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

Die Immobilie



Objektnummer: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

Die Immobilie



Objektnummer: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

Die Immobilie



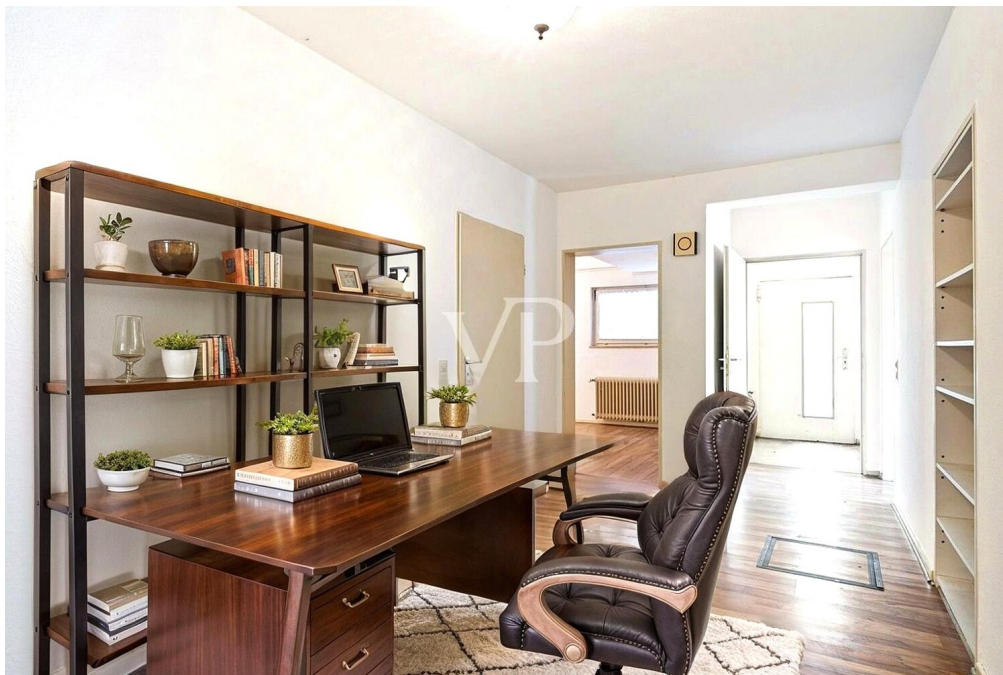
Objektnummer: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

Die Immobilie



Objektnummer: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

Die Immobilie



Objektnummer: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

Die Immobilie



Objektnummer: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

Die Immobilie



Objektnummer: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

Die Immobilie



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

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

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:

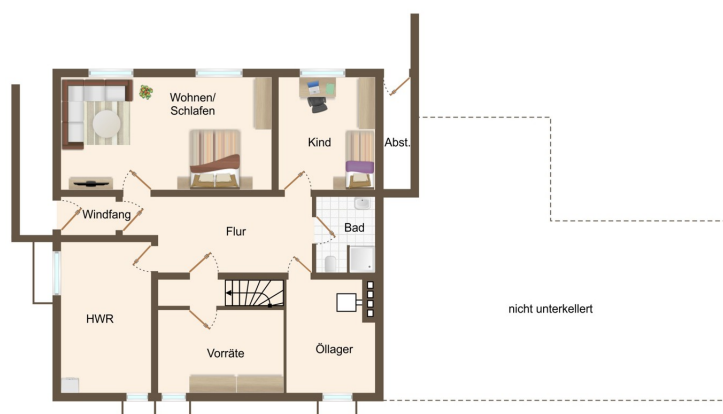
0228 - 38 76 105 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/bad-godesberg

Objektnummer: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

Ein erster Eindruck

Ihr neues Domizil in Wachtberg Pech!

Auf einem sonnigen, 765 m² großen Grundstück gelegen, bietet die 1969 erbaute Immobilie mit rund 185 m² Wohnfläche reichlich Raum für Ihre ganze Familie.

Das Herzstück des Hauses bildet der große, offen gehaltene Wohnbereich im Erdgeschoss. Freigelegte Holzbalken und ein stilvoller Kamin verleihen dem Raum eine warme, wohnliche Ausstrahlung. Große Fensterflächen eröffnen den Blick direkt ins Grüne und lassen viel Licht in den gesamten Wohnraum.

Die offene Aufteilung des Hauses überzeugt durch ihren klaren Stil und bietet somit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt überzeugen 6 genügend große Zimmer mit zusätzlichen zwei Bädern, sowie einem Gäste- WC.

Das Dachgeschoss ist über eine massive Treppe erreichbar und bietet weiteres Ausbaupotenzial.

Das Gartengeschoss mit Einliegerwohnung eignet sich ideal für Ihre Gäste, Kinder oder als Homeoffice.

Der schöne Garten der Immobilie ist kaum einsehbar und von viel Grün umgeben. Verschiedene sonnige Sitzbereiche laden zum Entspannen ein.

Eine großzügige Doppelgarage sowie zwei zusätzliche Stellplätze direkt am Haus, runden dieses Angebot ab.

Bitte beachten Sie die Hinweise unter den Ausstattungsmerkmalen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser besonderen Immobilie begeistern und vereinbaren Sie gerne einen Termin vor Ort.

Objektnummer: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

Ausstattung und Details

Bitte beachten Sie:

- es besteht **Renovierungs -und teilweise Modernisierungsbedarf**. Die Bilder in diesem Exposé wurden mit **Einrichtungsbeispielen** ausgestattet.

- **Kamin**
- **zwei Bäder**
- **Gäste- WC**
- **Dachgeschoss mit viel Ausbaupotenzial**
- **große Fensterflächen**
- **großzügige Doppelgarage**
- **zwei Stellplätze direkt am Haus**
- **2018 Dach halbseitig neue Ziegel,**
- **2024 neue Öl-Zentralheizung.**
- **2025 Erneuerung der Abwasserleitungen und Fallrohre.**

Objektnummer: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

Alles zum Standort

Diese großzügige Immobilie befindet sich im charmanten und naturnahen Ort Wachtberg Pech. Die ruhige Wohnlage überzeugt durch ihr ausgesprochen gepflegtes, nachbarschaftliches Umfeld und verbindet Wohnen im Grünen, mit der Nähe zur Stadt.

Pech liegt unmittelbar im Einzugsgebiet der Bundesstadt Bonn und grenzt direkt an Bad Godesberg. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist hervorragend!

Alle Einkaufsmöglichkeiten finden sich direkt im nahe gelegenen Einkaufszentrum in Berkum.

Objektnummer: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

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: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com