Wachtberg

Sonnige Maisonettewohnung in Waldrandlage

Property ID: 24378007

PURCHASE PRICE: 589.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 182 m^2 • **ROOMS:** 6

Property ID: 24378007 - 53343 Wachtberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24378007 - 53343 Wachtberg

At a glance

Property ID	24378007
Living Space	ca. 182 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1982
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	589.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 10 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 24378007 - 53343 Wachtberg

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	12.04.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	109.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	D

Property ID: 24378007 - 53343 Wachtberg

The property

Property ID: 24378007 - 53343 Wachtberg

The property

Property ID: 24378007 - 53343 Wachtberg

The property

Property ID: 24378007 - 53343 Wachtberg

The property

Property ID: 24378007 - 53343 Wachtberg

The property

Property ID: 24378007 - 53343 Wachtberg

The property

Property ID: 24378007 - 53343 Wachtberg

The property

Property ID: 24378007 - 53343 Wachtberg

The property

Property ID: 24378007 - 53343 Wachtberg

The property

Property ID: 24378007 - 53343 Wachtberg

The property

Property ID: 24378007 - 53343 Wachtberg

The property

Property ID: 24378007 - 53343 Wachtberg

The property

Property ID: 24378007 - 53343 Wachtberg

The property

Property ID: 24378007 - 53343 Wachtberg

A first impression

Herzlich willkommen in Ihrem außergewöhnlichen, neuen Zuhause! Sie suchen eine Wohnung, die alles andere als 08/15 ist? Sie möchten gern in einer inspirierenden Umgebung wohnen? Dann ist diese Loft-Maisonette mit einem atemberaubenden Blick in bester Waldrandlage Ihr neues Domizil! Das Gebäude, welches Im Jahr 1980 erbaut wurde, präsentiert sich mit einer klassischen Fachwerk/Klinkerfassade und umfasst insgesamt 6 Eigentumswohnungen. Der Eingangsbereich führt unmittelbar in das Herzstück der Wohnung: den großen und gemütlichen Wohn- und Essbereich. Dieser ist nahezu 70 m² groß, ein Gefühl von Weite und Freiraum wird hier auf das Schönste vermittelt. Neben einer Küche und dem Esszimmerbereich befinden sich auf dieser Ebene zwei Schlafzimmer, eines davon mit Bad en Suite. Eine eingebaute Garderobe und ein Gäste-WC mit Dusche runden den großzügigen Grundriss ab. Eine herrliche Terrasse mit Blick in den Wald lässt hier die Herzen höherschlagen! Im Dachgeschoss, welches Sie über eine moderne, breite Wendeltreppe erreichen, erwarten Sie drei weitere Schlafzimmer mit Zugang zur sonnigen Dachterrasse, die dazu einlädt, die herrliche Aussicht und die Abendsonne zu genießen. Möglich wäre hier auch ein zusätzliches praktisches Arbeitszimmer mit Blick ins Grüne und ein Badezimmer, welches derzeit noch nicht ausgebaut ist. Die Highlights sind mit Sicherheit zwei Terrassen, welche eine direkte und unverbaute traumhafte Aussicht auf den wunderschönen Kottenforst bieten. Natürlich ist die gesamte Wohnung mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Alle Räumlichkeiten verfügen über große Fensterelemente, welche der Wohnung ausgesprochen viel Tageslicht spendieren. Durch regelmäßige Instandsetzungsarbeiten präsentiert sich das gesamte Gebäude in einem gepflegten Zustand. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, welche 2006 erneuert wurde. Ein Kellerraum und ein Außenstellplatz sind dieser Wohnung zugewiesen. Wenn Sie sich also diese einzigartige Wohnung in bester Lage nicht entgehen lassen möchten, freuen wir uns auf Ihren Besichtigungswunsch!

Property ID: 24378007 - 53343 Wachtberg

Details of amenities

- großzügige Maisonettewohnung
- Loftcharakter
- Fußbodenheizung
- 1 Bad en suite mit Badewanne
- 1 Duschbad mit Glasmosaik
- 2 Terrassen
- große Fensterflächen
- ruhige Waldrandlage
- PKW-Stellplatz

Property ID: 24378007 - 53343 Wachtberg

All about the location

Die Immobilie befindet sich in Villiprott, einem Ortsteil der Gemeinde Wachtberg - direkt angrenzend an ein weitläufiges Landschaftsschutzgebiet. Das „Drachenfelser Ländchen“ bietet Ihnen die Nähe zur Natur suchen, ohne jedoch die Anbindung an die Stadt vermissen. Die Ortschaft 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 10 Minuten mit dem Auto erreicht, nach Bonn sind es nur wenige Minuten mehr. Alles, was Sie zum täglichen Wohlfühlen brauchen, ist im nahgelegenen Nachbarort Berkum (5 Minuten mit dem Auto) vorhanden. Hier finden Sie ein großes und modernes Einkaufszentrum mit diversen Supermärkten, Restaurants, etc.

Property ID: 24378007 - 53343 Wachtberg

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 109.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. 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 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.

Property ID: 24378007 - 53343 Wachtberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Elmar Wicharz

Römerplatz 8 Bad Godesberg
E-Mail: bad.godesberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com