

Wachtberg / Berkum

## Family home with sunny garden

Property ID: 24378032



PURCHASE PRICE: 380.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 119 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 696 m<sup>2</sup>

Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

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

Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

## At a glance

Property ID	24378032
Living Space	ca. 119 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1960
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	380.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	345.80 kWh/m²a
Energy certificate valid until	14.09.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1960



Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

## The property





Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

## The property





Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

## The property





Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

## The property



Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

## The property





Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

## The property





Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

## The property



Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

## The property





Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

## The property





Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

## The property





Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

## The property



# 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

Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

## The property



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



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

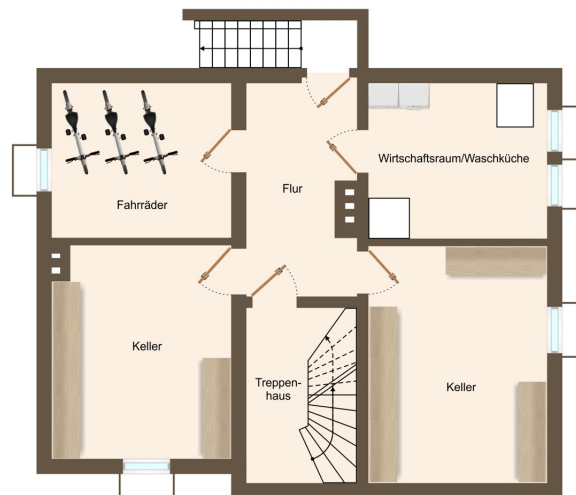
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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



Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

## A first impression

Welcome to your new home! This beautiful detached house spans two floors and approximately 119 m<sup>2</sup> of living space, offering a perfect retreat for families and nature lovers alike. With a total of six rooms, including three spacious bedrooms, it provides ample space for diverse design ideas and personal expression. Elegance and comfort combined: The heart of the house is the living room, equipped with a high-quality tiled stove that not only creates a cozy atmosphere but also provides all bedrooms with comfortable warmth. The elegant parquet and timeless tile floors underscore the stylish character of the house. The modern fitted kitchen leaves nothing to be desired and invites you to cook and enjoy meals together. Inviting retreats: The covered balcony offers breathtaking panoramic views over Berkum and the picturesque Siebengebirge hills – the ideal place to unwind at the end of the day. Directly below is the light-filled conservatory, which also faces the garden. Thanks to its sunny orientation, it provides brightness year-round and offers an additional, inviting space perfect for relaxing hours. Idyllic garden – your private paradise: The approximately 696 m<sup>2</sup> property boasts a lovingly maintained garden, featuring beautiful plants and a diverse selection of fruit trees. Here you can fully enjoy your leisure time and escape the everyday hustle and bustle. Functionality meets proven features: The house is equipped with aluminum windows and double glazing, which, despite their age, still provide solid insulation. The oil-fired central heating system was modernized with a new burner in 2024 to ensure efficient heat supply. A spacious garage and a large driveway, offering space for up to three cars, are available for your vehicles. The house also has a full basement, providing ample storage space. Separate apartment for additional options: On the upper floor, there is a fully equipped separate apartment, ideal for guests or as an independent living unit. Attractive location in Wachtberg-Berkum: This house is situated in the sought-after area of Wachtberg-Berkum, which boasts a peaceful, natural setting yet offers excellent connections to surrounding towns and cities. Shopping facilities, schools, and leisure activities are easily accessible, making this location particularly appealing for families. Experience this unique home in Wachtberg-Berkum and let its charm captivate you! Arrange a viewing appointment today and see for yourself what this exceptional property has to offer.

Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

## Details of amenities

Merkmale des Hauses:

Wohnfläche: ca. 119 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen

Grundstück: ca. 696 m<sup>2</sup>

6 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer

2 Tageslichtbadezimmer

Hochwertiger Kachelofen zur Beheizung des Wohnzimmers und aller Schlafzimmer

Böden: Edles Parkett und zeitlose Fliesen

Einbauküche auf beiden Etagen

Überdachter Balkon mit Panoramablick über Berkum und das Siebengebirge

Lichtdurchfluteter Wintergarten zur Gartenseite hin

Liebevoll gepflegter Garten mit Obstbaumbestand und üppiger Bepflanzung

Alufenster mit Doppelverglasung

Öl-Zentralheizung mit neuem Brenner (2024)

Geräumige Garage und große Einfahrt für bis zu 3 PKWs

Voll unterkellertes Haus mit viel Stauraum

Einliegerwohnung im Obergeschoss

**Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum**

## All about the location

Wachtberg-Berkum liegt in einer idyllischen und naturnahen Umgebung im "Drachenfelder Ländchen" wenige Kilometer südwestlich von Bonn. Der charmante Ortsteil ist für seine ruhige Wohnlage und gleichzeitig gute Anbindung bekannt. In Berkum genießen Sie das Beste aus beiden Welten: die Nähe zur Natur mit zahlreichen Wander- und Radwegen sowie eine hervorragende Infrastruktur.

Das Zentrum von Berkum bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, darunter das beliebte Einkaufszentrum, Ärzte, Apotheken und verschiedene Restaurants. Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind ebenfalls vor Ort und sorgen für ein familienfreundliches Umfeld. Dank der guten Verkehrsanbindung erreichen Sie die Bonner Innenstadt sowie umliegende Städte schnell mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Lage in Wachtberg-Berkum verbindet ländliche Idylle mit städtischer Nähe, was diesen Ortsteil besonders für Familien, Naturfreunde und Pendler attraktiv macht.

Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.9.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 345.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.



Property ID: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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