

Wachtberg-Villiprott

TOP gepflegte Kapitalanlage mit 3 Wohneinheiten

Property ID: 26378002



PURCHASE PRICE: 980.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 305 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 997 m²

Property ID: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

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

Property ID: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

At a glance

Property ID	26378002
Living Space	ca. 305 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bathrooms	5
Year of construction	1998
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space

Purchase Price	980.000 EUR
House	Multi-occupancy house / multi-family home
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 230 m²
Rentable space	ca. 305 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	99.80 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	08.07.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

The property



Property ID: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

The property



Property ID: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

The property



Property ID: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

The property



Property ID: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

The property



Property ID: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

The property



Property ID: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

The property



Property ID: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

The property



Property ID: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

The property



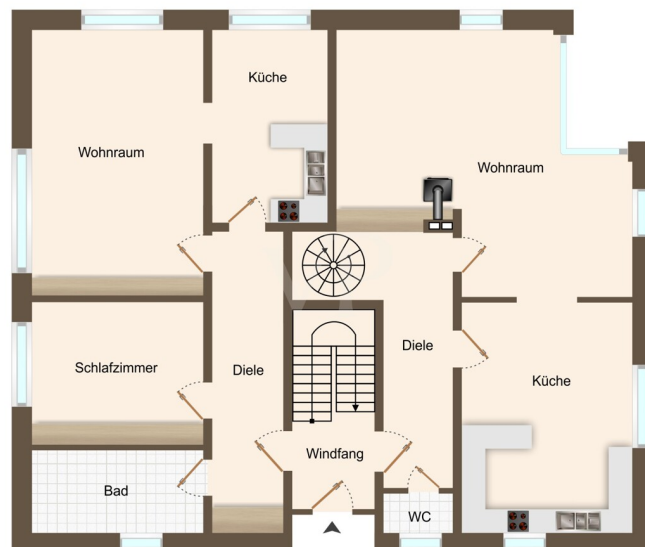
Property ID: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

The property



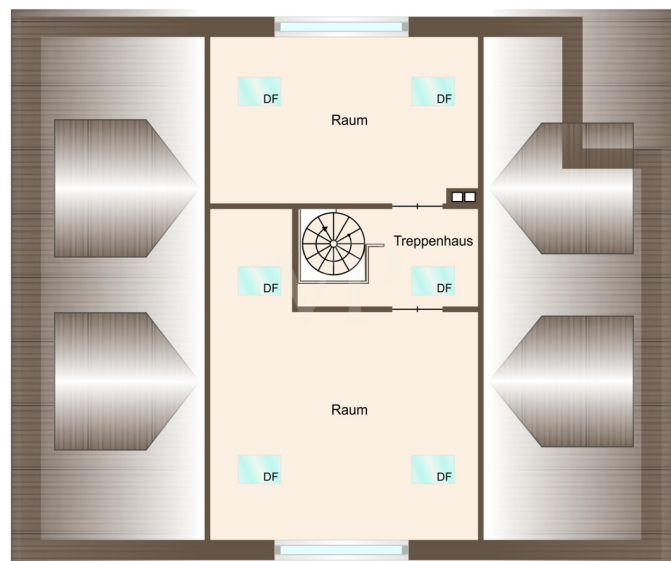
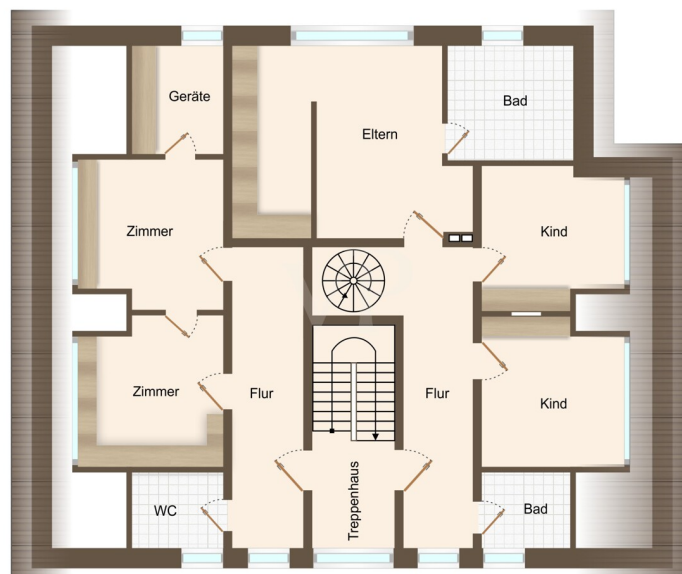
Property ID: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

The property



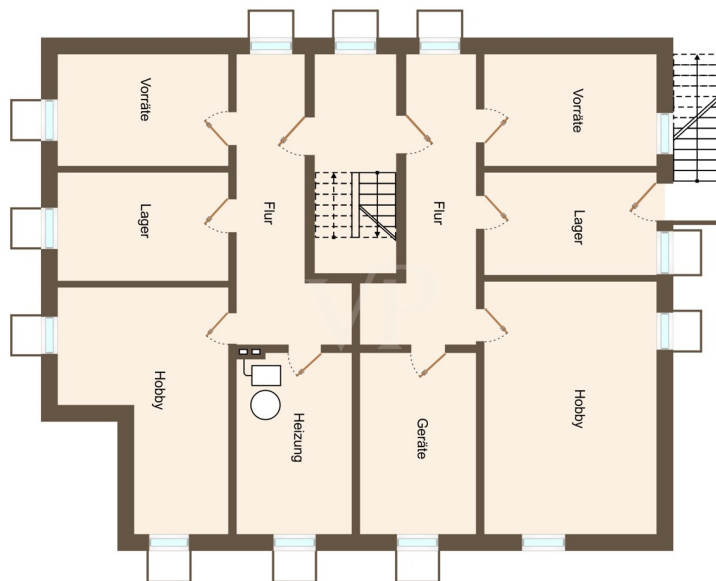
Property ID: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

The property



Property ID: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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

Property ID: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

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

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Property ID: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

A first impression

Grundsolide Kapitalanlage mit 3 Wohneinheiten in bester Lage!

Die Immobilie ist mit einem zukunftsorientierten Energiekonzept ausgestattet. Eine leistungsfähige Photovoltaikanlage zur Eigenstromerzeugung sowie eine moderne solarthermische Anlage zur Warmwasseraufbereitung tragen wesentlich zur Senkung des externen Energiebezugs bei.

In Verbindung mit weiterer zeitgemäßer technischer Gebäudeausstattung wird eine hohe Energieeffizienz, dauerhaft reduzierte Betriebskosten sowie ein umwelt- und ressourcenschonender Gebäudebetrieb gewährleistet.

Die 3 Wohneinheiten teilen sich wie folgt auf:

- Wohnung 1: Erdgeschoss mit Garten und Wintergarten: 180 qm
- Wohnung 2: Erdgeschoss mit Terrasse: 77 qm
- Wohnung 3: Obergeschoss: 48 qm

Da die Immobilie bisher ausschließlich im familiären Bereich genutzt wurde, werden alle Wohneinheiten unvermietet übergeben.

Das Haus befindet sich in bestem Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2015 modernisiert. Direkt im Eingangsbereich empfängt Sie ein angenehmes Entree, das zu den separaten Wohneinheiten führt.

Diese hochwertige Immobilie überzeugt durch ein großzügiges Raumangebot, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowie ein energieeffizientes, umweltschonendes Energiekonzept in angenehmer Wohnlage.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen bei einer Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Property ID: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

Details of amenities

- **3 Wohneinheiten**
- **Photovoltaikanlage 15 Elemente/Stromerzeugung**
- **Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung**
- **beheizter Wintergarten in der großen Erdgeschosswohnung mit Klimaanlage und automatischer Außenbeschattung**
- **Regenwasserzisterne 4000 Liter**
- **teilweise elektrische Rollläden**
- **elektrische Markise**
- **Waschkeller/Keller**
- **2 Einbauküchen**
- **Kaminofen in großer EG-Wohnung**
- **1 Carport und 2 weitere Stellplätze**
- **hochwertige Bodenbeläge, Parkettdielen, Kork, Fliesen**
- **großzügiges Wohnkonzept**
- **ruhige und gepflegt Wohnlage**
- **liebepoll angelegter Garten mit Teich**

Property ID: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

All about the location

Die Immobilie befindet sich in Villiprott, einem Ortsteil der Gemeinde Wachtberg - direkt angrenzend an das weitläufige Naturschutzgebiet "Kottenforst"

Die Umgebung besticht durch ihre ruhige und gepflegte Nachbarschaft, die eine angenehme Wohnatmosphäre garantiert. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsanbindungen sind in kurzer Zeit erreichbar, was den Standort besonders attraktiv für Familien macht.

Das „Drachenfelder Ländchen“ bietet Ihnen die Nähe zur Natur, ohne jedoch die Anbindung an die Stadt zu 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 nahegelegenen Nachbarort Berkum (5 Minuten mit dem Auto) vorhanden. Hier finden Sie ein großes und modernes Einkaufszentrum mit diversen Supermärkten und Restaurants.

Property ID: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

Other information

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: 26378002 - 53343 Wachtberg-Villiprott

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com