

Wachtberg / Pech

## Cozy detached house with granny flat

Property ID: 25378015



**PURCHASE PRICE: 620.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 185 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 765 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech**

- **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: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## At a glance

Property ID	25378015	Purchase Price	620.000 EUR
Living Space	ca. 185 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Modernisation / Refurbishment	2024
Rooms	6	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Year of construction	1969		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	201.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.03.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1969

Property ID: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## The property



Property ID: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## The property



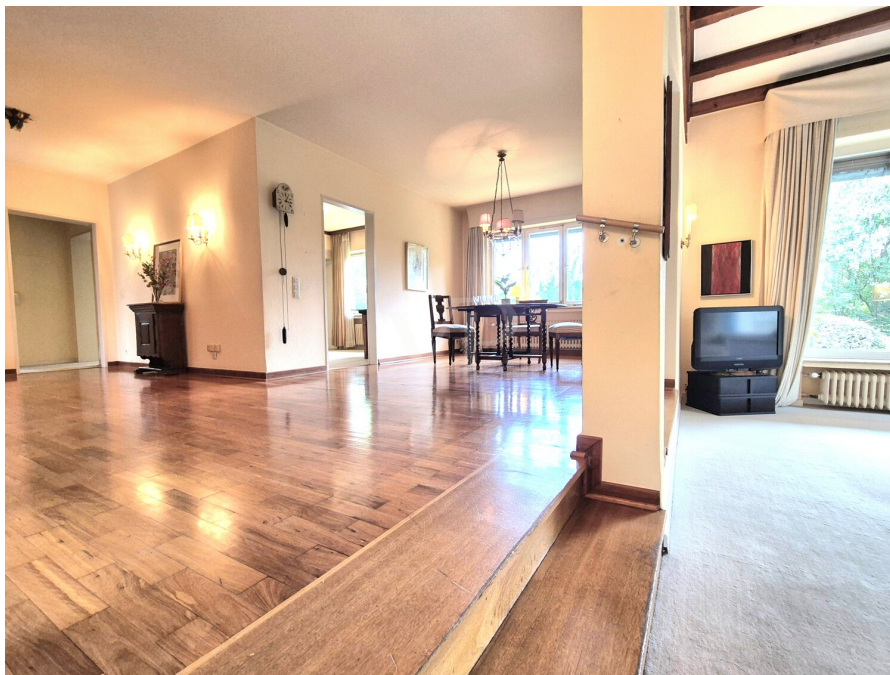
Property ID: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## The property



Property ID: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## The property



Property ID: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## The property



Property ID: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## The property



Property ID: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## The property



Property ID: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## The property



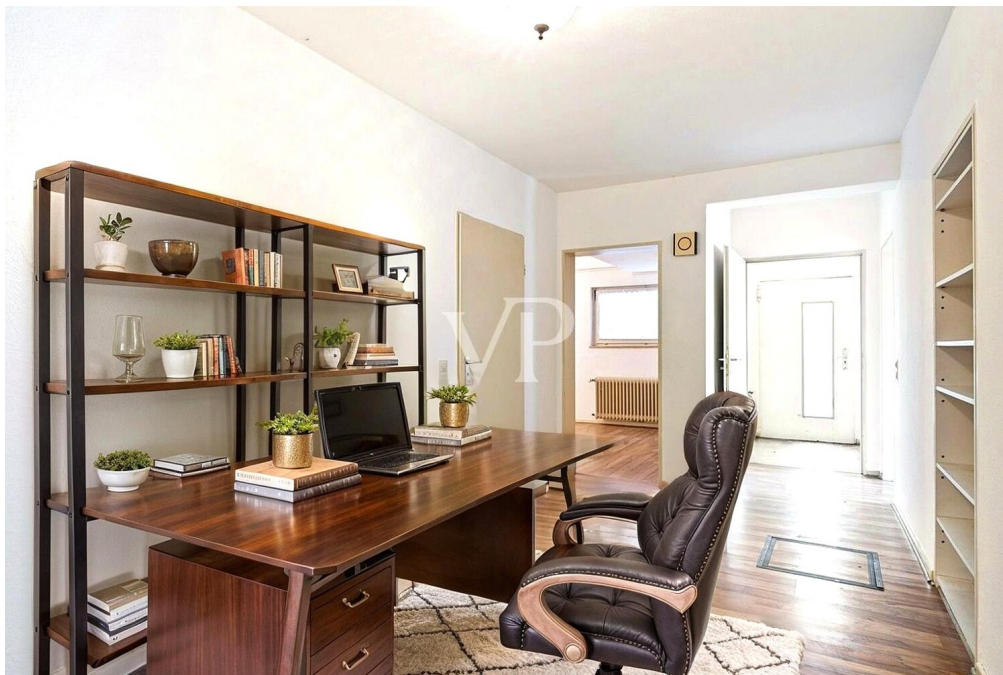
Property ID: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## The property



Property ID: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## The property



Property ID: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## The property



Property ID: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## The property



Property ID: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

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



Finanzierung  
berechnen



Property ID: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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:

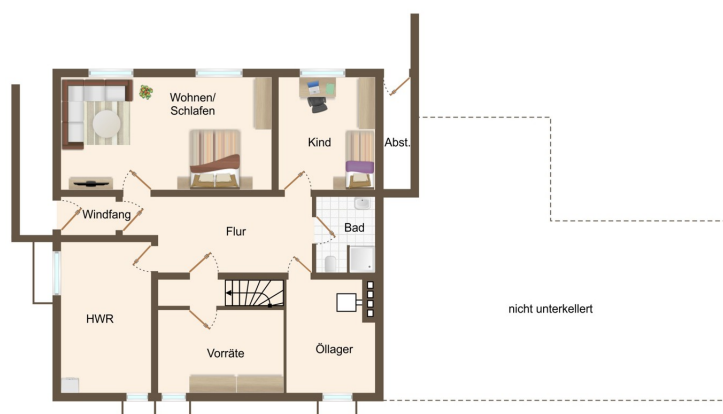
**0228 - 38 76 105 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Property ID: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## 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: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech**

## **A first impression**

**Your new home in Wachtberg-Pech! Situated on a sunny, 765 m<sup>2</sup> plot, this property, built in 1969, offers approximately 185 m<sup>2</sup> of living space, providing ample room for your entire family. The heart of the house is the large, open-plan living area on the ground floor. Exposed wooden beams and a stylish fireplace lend the room a warm, inviting ambiance. Large windows offer direct views of the surrounding greenery and flood the entire living space with natural light. The open layout of the house impresses with its clean lines and offers versatile living options. A total of six generously sized rooms, two bathrooms, and a guest WC complete the picture. The attic is accessible via a solid staircase and offers further development potential. The partially finished basement was completely modernized in 2019 for comfortable living space. It's ideal for guests, children, or as a home office. The property's beautiful garden is secluded and surrounded by lush greenery. Several sunny seating areas invite you to relax. A spacious double garage and two additional parking spaces directly at the house complete this exceptional offer. Please note the information under "Features." Let yourself be captivated by this unique property during a viewing and arrange an appointment.**

**Property ID: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech**

## **Details of amenities**

**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.**

**Property ID: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech**

## **All about the location**

**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.**

**Property ID: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 201.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech**

## 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)**