

Wachtberg / Berkum

Casa familiar con jardín soleado

Número de propiedad: 24378032



PRECIO DE COMPRA: 380.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 119 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 696 m²

Número de propiedad: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

De un vistazo

Número de propiedad	24378032
Superficie habitable	ca. 119 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1960
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	380.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	14.09.2034
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	345.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1960

Número de propiedad: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La propiedad



Número de propiedad: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La propiedad



Número de propiedad: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La propiedad



Número de propiedad: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La propiedad



Número de propiedad: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La propiedad



Número de propiedad: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La propiedad



Número de propiedad: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La propiedad



Número de propiedad: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La propiedad



Número de propiedad: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La propiedad



Número de propiedad: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La propiedad



Número de propiedad: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La propiedad



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

Número de propiedad: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La propiedad



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

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:

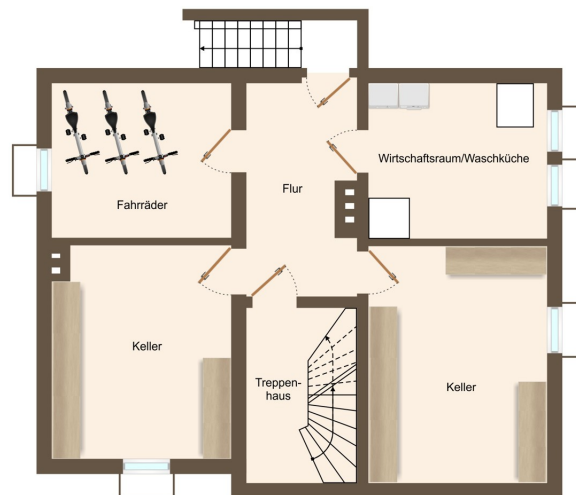
0228 - 38 76 105 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/bad-godesberg

Número de propiedad: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Una primera impresión

¡Bienvenido a su nuevo hogar! Esta hermosa casa unifamiliar de dos plantas y aproximadamente 119 m² de espacio habitable ofrece el refugio perfecto tanto para familias como para amantes de la naturaleza. Con un total de seis habitaciones, incluyendo tres amplios dormitorios, ofrece amplio espacio para diversas ideas de diseño y expresión personal. Elegancia y confort combinados: El corazón de la casa es el salón, equipado con una estufa de azulejos de alta calidad que no solo crea un ambiente acogedor, sino que también proporciona a todos los dormitorios una calidez confortable. El elegante parquet y los suelos de baldosas atemporales realzan el carácter elegante de la casa. La moderna cocina equipada satisface todas las necesidades e invita a cocinar y disfrutar de las comidas en compañía. Un rincón acogedor: El balcón cubierto ofrece impresionantes vistas panorámicas de Berkum y las pintorescas colinas de Siebengebirge, el lugar ideal para relajarse al final del día. Justo debajo se encuentra el luminoso invernadero, que también da al jardín. Gracias a su soleada orientación, proporciona luminosidad durante todo el año y ofrece un espacio adicional ideal para relajarse. Jardín idílico: su paraíso privado: La propiedad de aproximadamente 696 m² cuenta con un jardín cuidadosamente cuidado, con hermosas plantas y una variada selección de árboles frutales. Aquí podrá disfrutar plenamente de su tiempo libre y escapar del ajetreo diario. La funcionalidad se une a las prestaciones de eficacia comprobada: La casa está equipada con ventanas de aluminio y doble acristalamiento que, a pesar de su antigüedad, aún ofrecen un excelente aislamiento. El sistema de calefacción central de gasóleo se modernizó con un nuevo quemador en 2024 para garantizar un suministro de calor eficiente. Un amplio garaje y una amplia entrada con espacio para hasta tres coches están a su disposición. La casa también cuenta con un sótano completo con amplio espacio de almacenamiento. Apartamento independiente para opciones adicionales: En la planta superior, hay un apartamento independiente totalmente equipado, ideal para invitados o como vivienda independiente. Ubicación atractiva en Wachtberg-Berkum: Esta casa se encuentra en la cotizada zona de Wachtberg-Berkum, que presume de un entorno natural tranquilo y a la vez ofrece excelentes conexiones con las ciudades de los alrededores. El fácil acceso a tiendas, colegios y actividades de ocio hace que esta ubicación sea especialmente atractiva para familias. ¡Experimente esta casa única en Wachtberg-Berkum y déjese cautivar por su encanto! Concierte una visita hoy mismo y descubra lo que esta excepcional propiedad le ofrece.

Número de propiedad: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Detalles de los servicios

Merkmale des Hauses:

Wohnfläche: ca. 119 m², verteilt auf zwei Etagen

Grundstück: ca. 696 m²

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

Número de propiedad: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 345.80 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Elmar Wicharz

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg

Tel.: +49 228 - 38 76 105 0

E-Mail: bad.godesberg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com