

Wachtberg / Pech

# Acogedora casa unifamiliar con apartamento para invitados

*Número de propiedad: 25378015*



**PRECIO DE COMPRA: 620.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 185 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 765 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech**

- 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: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## De un vistazo

Número de propiedad	25378015	Precio de compra	620.000 EUR
Superficie habitable	ca. 185 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo de media caña	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Modernización / Rehabilitación	2024
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1969	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

Número de propiedad: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	201.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	13.03.2035	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1969

Número de propiedad: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## La propiedad



Número de propiedad: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## La propiedad



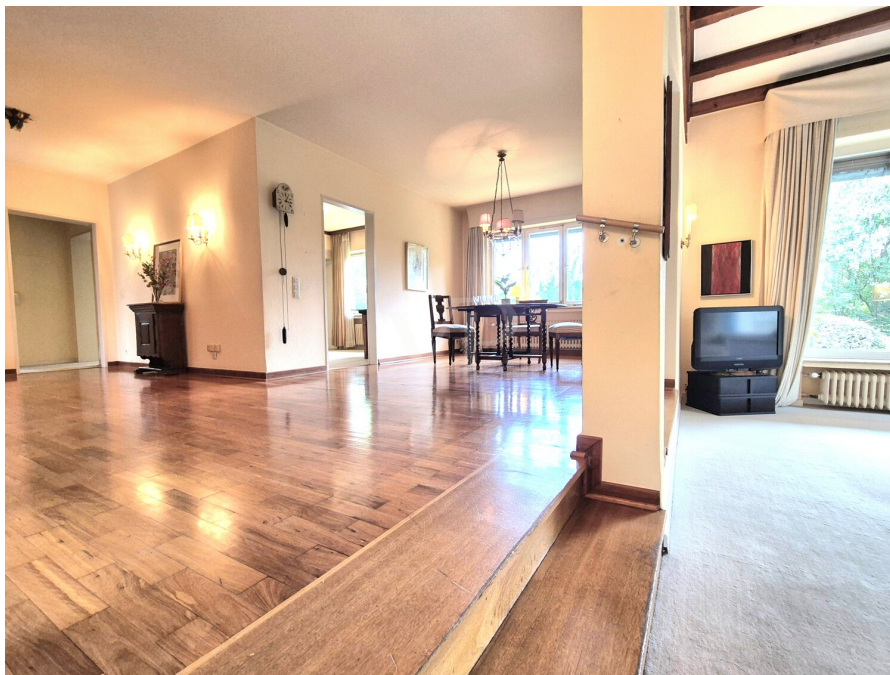
Número de propiedad: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## La propiedad



Número de propiedad: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## La propiedad



Número de propiedad: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## La propiedad



Número de propiedad: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## La propiedad



Número de propiedad: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## La propiedad



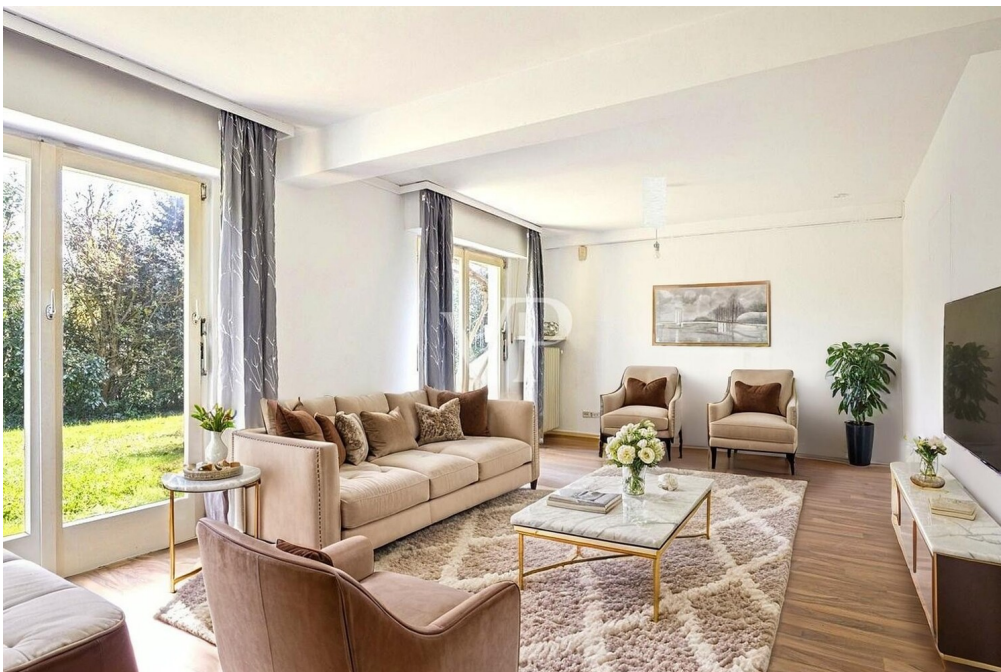
Número de propiedad: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## La propiedad



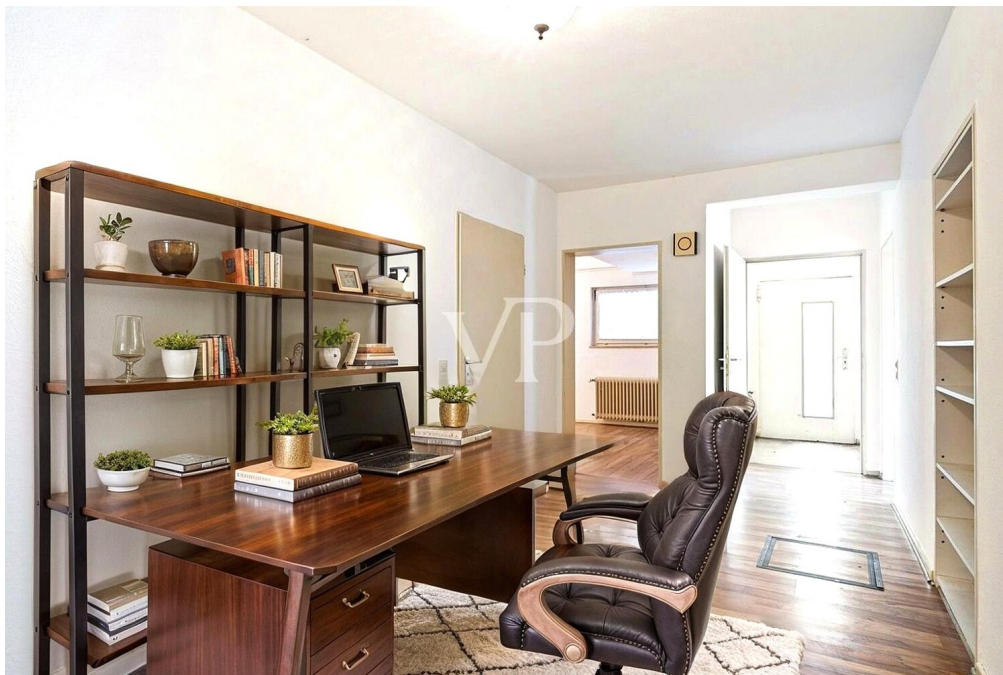
Número de propiedad: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## La propiedad



Número de propiedad: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## La propiedad



Número de propiedad: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## La propiedad



Número de propiedad: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## La propiedad



Número de propiedad: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## 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

## 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



Número de propiedad: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Amina Wicharz und Elmar Wicharz  
Geschäftstelleninhaber 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)

Número de propiedad: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## 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: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech**

## Una primera impresión

¡Tu nuevo hogar en Wachtberg-Pech! Situada en una soleada parcela de 765 m<sup>2</sup>, esta propiedad, construida en 1969, ofrece aproximadamente 185 m<sup>2</sup> de espacio habitable, ofreciendo amplio espacio para toda la familia. El corazón de la casa es la amplia sala de estar diáfana en la planta baja. Las vigas de madera a la vista y una elegante chimenea crean un ambiente cálido y acogedor. Los grandes ventanales ofrecen vistas directas a la vegetación circundante e inundan de luz natural todo el espacio habitable. La distribución abierta de la casa impresiona por sus líneas limpias y ofrece versátiles opciones de vivienda. Un total de seis amplias habitaciones, dos baños y un aseo de cortesía completan el conjunto. Se accede al ático por una sólida escalera y ofrece potencial para futuras reformas. El sótano, parcialmente terminado, se modernizó por completo en 2019 para ofrecer un espacio habitable confortable. Es ideal para invitados, niños o como despacho. El hermoso jardín de la propiedad es un lugar apartado y está rodeado de exuberante vegetación. Varias zonas de estar soleadas invitan a relajarse. Un espacioso garaje doble y dos plazas de aparcamiento adicionales junto a la casa completan esta excepcional oferta. Consulte la información en "Características". Déjese cautivar por esta propiedad única durante una visita y concierte una cita.

**Número de propiedad: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech**

## Detalles de los servicios

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.

**Número de propiedad: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech**

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## 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](mailto:bad.godesberg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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