

Wachtberg / Fritzdorf

Gemütliches Domizil in schöner Hofanlage!

CODE DU BIEN: 23378022



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 297.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 150 m² • PIÈCES: 3.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 407 m²

CODE DU BIEN: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23378022
Surface habitable	ca. 150 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	3.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1920

Prix d'achat	297.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 20 m²
Aménagement	Terrasse, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	GAS
Certification énergétique valable jusqu'au	03.08.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	191.30 kWh/m²a
Classement énergétique	F

CODE DU BIEN: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

La propriété



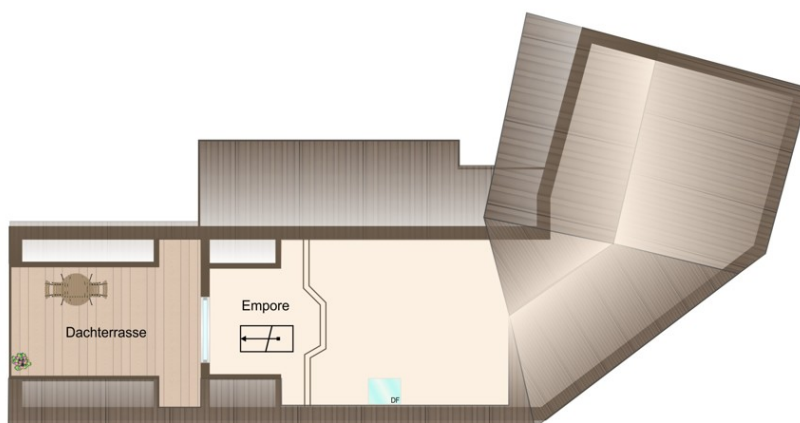
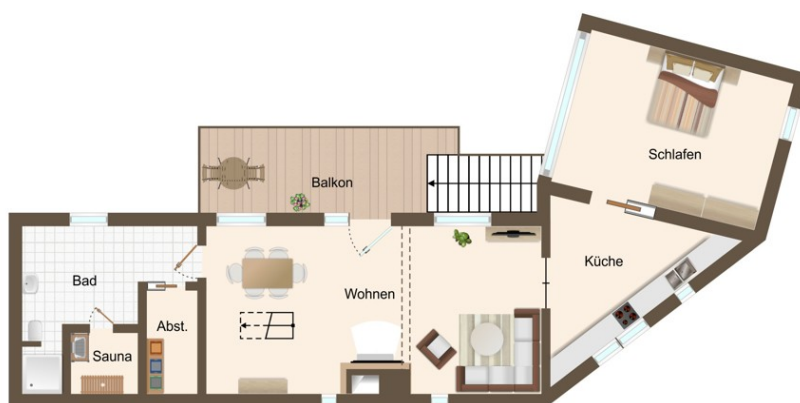
CODE DU BIEN: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



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

CODE DU BIEN: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

Une première impression

Eine Herzensangelegenheit für Landleiebhaber! Diese traumhaft schöne Immobilie befindet sich vor den Toren von Bonn, in sehr ruhiger Lage in Wachtberg Fritzdorf. Das in einen wunderschönen Hof eingebettete Wohnhaus befindet sich als Sondereigentum in einer Vierkant - Hofanlage und wurde 1920 mit einer Wohnfläche von ca. 150 m² erbaut. Nach umfangreichen Umbau-/Anbauarbeiten in den 80er und 90ziger Jahren, wurde es bis heute stets renoviert, saniert und gepflegt. Die gesamte Hofanlage besteht aus 2 Häusern und Nebengebäuden, die als Sonder-/Gemeinschaftseigentum aufgeteilt sind. Das Haus begeistert mit seiner flexibel nutzbaren Wohnfläche und der sehr ruhigen Lage mit einmaligem Weitblick über die Felder. Die Wohnfläche verteilt sich auf das Erd- und Obergeschoss. Sie betreten die gesamte Hofanlage durch ein großes rustikales Eingangstor, welches passend zum Stil ausgesucht wurde. Über eine überdachte Außentreppe erreichen Sie das Obergeschoss. Sofort begeistert der außerordentlich große Wohnbereich mit rustikalem, gemütlichem Kamin und Blick auf die offene Galerie, über die man auf die herrliche und moderne Dachterrasse gelangt. Die offene Küche im Landhausstil ist mit allen Geräten ausgestattet. Ein sehr geräumiges Schlafzimmer und ein großes Bad für die Familie mit Sauna und Dusche finden Sie ebenfalls auf dieser Etage. Ca. 103m² Wohnfläche stehen Ihnen hier zur Verfügung. Große Fenster sorgen im gesamten Haus für gute Lichtverhältnisse. Als Bodenbelag wurden im Haus Fliesen, Holz und Naturstein verwendet. Viele Details lassen hier die Herzen höherschlagen. Ein separater Eingang findet sich im Erdgeschoss des Hauses. Hier wäre ebenfalls eine Einliegerwohnung denkbar. Dieser Bereich umfasst ca. 47m². In optisch mediterraner Gestaltung finden sich auch hier wunderschöne Details wie Gewölbedecken und Rundbögen im großen Wohnraum. Ein sehr großes Bad mit Wanne und Dusche, ein kleiner Küchenbereich und eine Abstellkammer bieten hier angenehmes Wohnen. Lassen Sie sich inspirieren von diesem wundervollen Wohnambiente!

CODE DU BIEN: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

Détails des commodités

- Wohnen in Idyllischer Hofanlage
- Einliegerwohnung möglich
- offener Kamin
- 2 Badezimmer
- Sauna
- Galerie
- sonnige Dachterrasse mit Fernblick
- viel Nutzfläche
- moderne Gastherme aus 2015

CODE DU BIEN: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

Tout sur l'emplacement

Fritzdorf ist einer von 13 Ortsteilen der Gemeinde Wachtberg im Rhein-Sieg-Kreis in Nordrhein-Westfalen. Fritzdorf liegt im äußersten Südwesten der Gemeinde Wachtberg. Wachtberg ist in der Region bekannt als bevorzugter Wohnstandort mit hohem Wohn- und Freizeitwert nahe der Bundesstadt Bonn. 15 Kindertagesstätten, sechs Grundschulen und eine Hauptschule sowie zahlreiche weiterführende Schulen in den angrenzenden Bonner Stadtteilen bieten ein umfassendes Bildungs- und Betreuungsangebot. Neben zahlreichen Vereinen schaffen ein Hallenbad, Golf- sowie Tennisplätze und zahlreiche Reiterhöfe beste Möglichkeiten für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Linksrheinisch zwischen Kottenforst sowie dem Rheintal und den Ahrtal-Höhen gelegen, haben Sie über die Autobahnen A 61, A 565 und A 59 eine schnelle Anbindung an die rheinischen Metropolen Düsseldorf und Köln mit ihren Großflughäfen, die Sie in 30 (Köln) bzw. 60 Auto-Minuten (Düsseldorf) erfahren. Für einen hohen Grad an Flexibilität und Mobilität sorgt der hervorragend ausgebaute Personen-Nahverkehr vom nur ca. fünfzehn Minuten entfernten Bahnhof Bad Godesberg.

CODE DU BIEN: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 191.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

CODE DU BIEN: 23378022 - 53343 Wachtberg / Fritzdorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Elmar Wicharz

Römerplatz 8 Bad Godesberg
E-Mail: bad.godesberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com