

Wachtberg / Berkum

Maison familiale avec jardin ensoleillé

CODE DU BIEN: 24378032



PRIX D'ACHAT: 380.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 119 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 696 m²

CODE DU BIEN: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

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

CODE DU BIEN: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24378032
Surface habitable	ca. 119 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1960
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	380.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	14.09.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	345.80 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1960

CODE DU BIEN: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La propriété



CODE DU BIEN: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La propriété



CODE DU BIEN: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La propriété



CODE DU BIEN: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La propriété



CODE DU BIEN: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La propriété



CODE DU BIEN: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La propriété



CODE DU BIEN: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La propriété



CODE DU BIEN: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La propriété



CODE DU BIEN: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La propriété



CODE DU BIEN: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La propriété



CODE DU BIEN: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

La propriété



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

CODE DU BIEN: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

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:

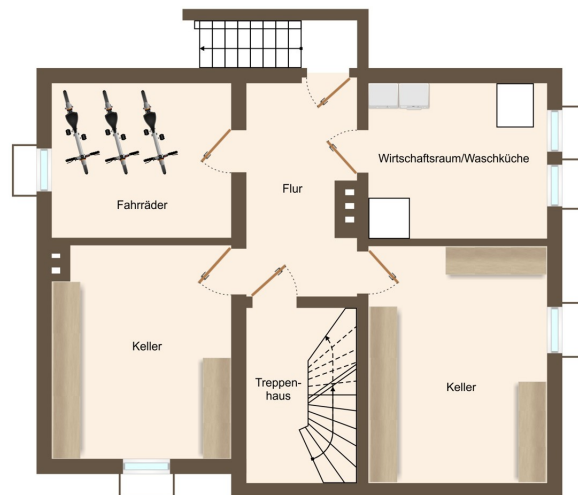
0228 - 38 76 105 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/bad-godesberg

CODE DU BIEN: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison ! Cette magnifique maison individuelle s'étend sur deux étages et offre environ 119 m² de surface habitable, un véritable havre de paix pour les familles et les amoureux de la nature. Avec six pièces au total, dont trois chambres spacieuses, elle offre un espace généreux pour laisser libre cours à votre imagination et exprimer votre personnalité. Élégance et confort se conjuguent harmonieusement : le cœur de la maison est le salon, équipé d'un poêle en faïence de haute qualité qui crée une ambiance chaleureuse et diffuse une douce chaleur dans toutes les chambres. L'élégant parquet et le carrelage intemporel soulignent le caractère raffiné de la maison. La cuisine moderne et entièrement équipée répond à tous vos besoins et vous invite à cuisiner et à partager de délicieux repas. Des espaces de détente : le balcon couvert offre une vue panoramique imprenable sur Berkum et les pittoresques collines de Siebengebirge – l'endroit idéal pour se relaxer en fin de journée. Juste en dessous se trouve la véranda baignée de lumière, qui donne également sur le jardin. Grâce à son orientation plein sud, elle bénéficie d'une luminosité optimale toute l'année et offre un espace supplémentaire convivial, parfait pour des moments de détente. Jardin idyllique – votre havre de paix privé : Cette propriété d'environ 696 m² bénéficie d'un jardin soigneusement entretenu, agrémenté de magnifiques plantes et d'une grande variété d'arbres fruitiers. Ici, vous pourrez pleinement profiter de vos moments de détente et échapper au tumulte du quotidien. Fonctionnalité et confort éprouvé : La maison est équipée de fenêtres en aluminium à double vitrage qui, malgré leur ancienneté, offrent une excellente isolation. Le système de chauffage central au fioul a été modernisé avec un nouveau brûleur en 2024 pour garantir un chauffage performant. Un garage spacieux et une grande allée, pouvant accueillir jusqu'à trois voitures, sont à votre disposition. La maison dispose également d'un sous-sol complet offrant un vaste espace de rangement. Appartement indépendant pour plus de flexibilité : À l'étage, un appartement indépendant entièrement équipé est idéal pour recevoir des invités ou pour y vivre de manière autonome. Emplacement privilégié à Wachtberg-Berkum : Cette maison est située dans le quartier recherché de Wachtberg-Berkum, qui bénéficie d'un cadre naturel paisible tout en étant très bien desservi par les transports en commun. Commerces, écoles et loisirs sont facilement accessibles, ce qui rend cet emplacement particulièrement attractif pour les familles. Découvrez cette maison unique à Wachtberg-Berkum et laissez-vous séduire par son charme ! Prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui et constatez par vous-même tout ce que cette propriété exceptionnelle a à offrir.

CODE DU BIEN: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Contact

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

Elmar Wicharz

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg

Tel.: +49 228 - 38 76 105 0

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com