

Wachtberg / Pech

# Maison individuelle confortable avec studio indépendant

CODE DU BIEN: 25378015



PRIX D'ACHAT: 690.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 185 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 765 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

- 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: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## En un coup d'œil

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| CODE DU BIEN           | 25378015         |
| Surface habitable      | ca. 185 m²       |
| Type de toiture        | Toit en pavillon |
| Pièces                 | 6                |
| Chambres à coucher     | 4                |
| Salles de bains        | 2                |
| Année de construction  | 1969             |
| Place de stationnement | 2 x Garage       |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 690.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2024                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine                              |

CODE DU BIEN: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 13.03.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 201.60 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | G                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1969                      |

CODE DU BIEN: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## La propriété



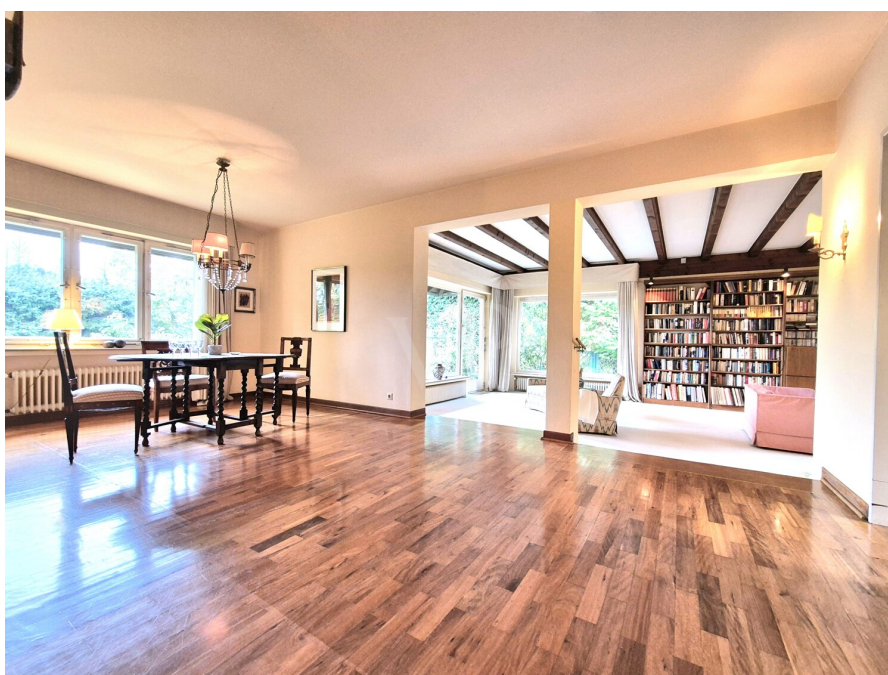
CODE DU BIEN: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## La propriété



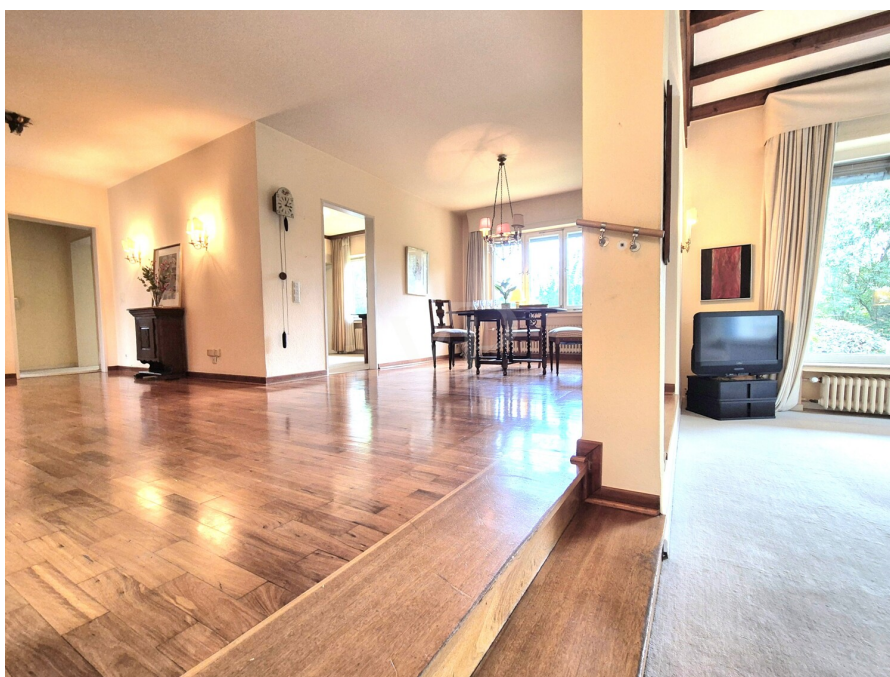
CODE DU BIEN: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## La propriété



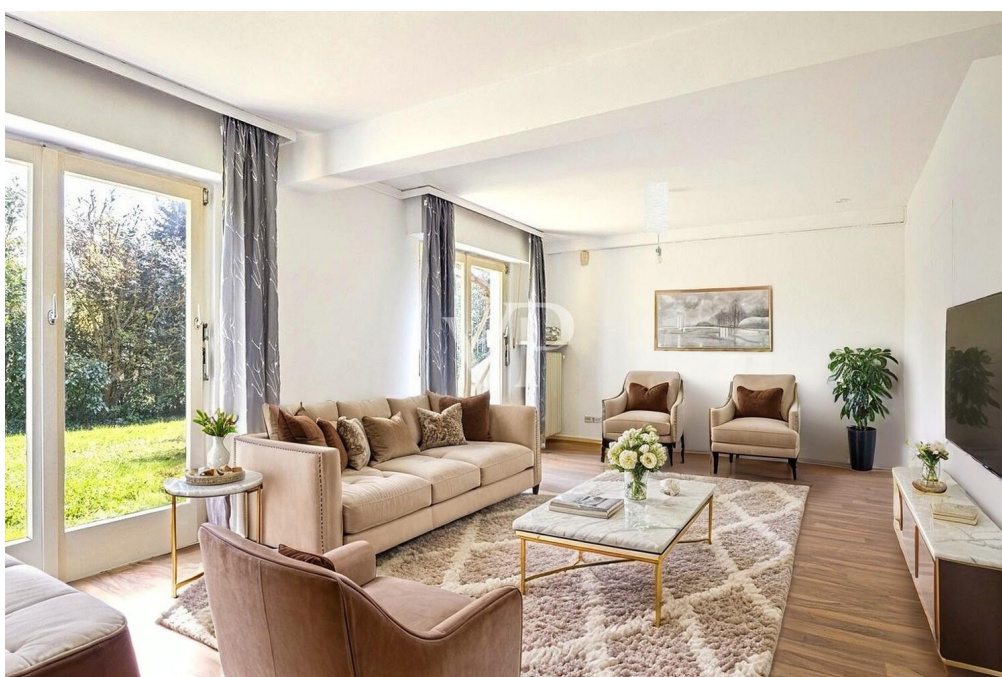
CODE DU BIEN: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## La propriété



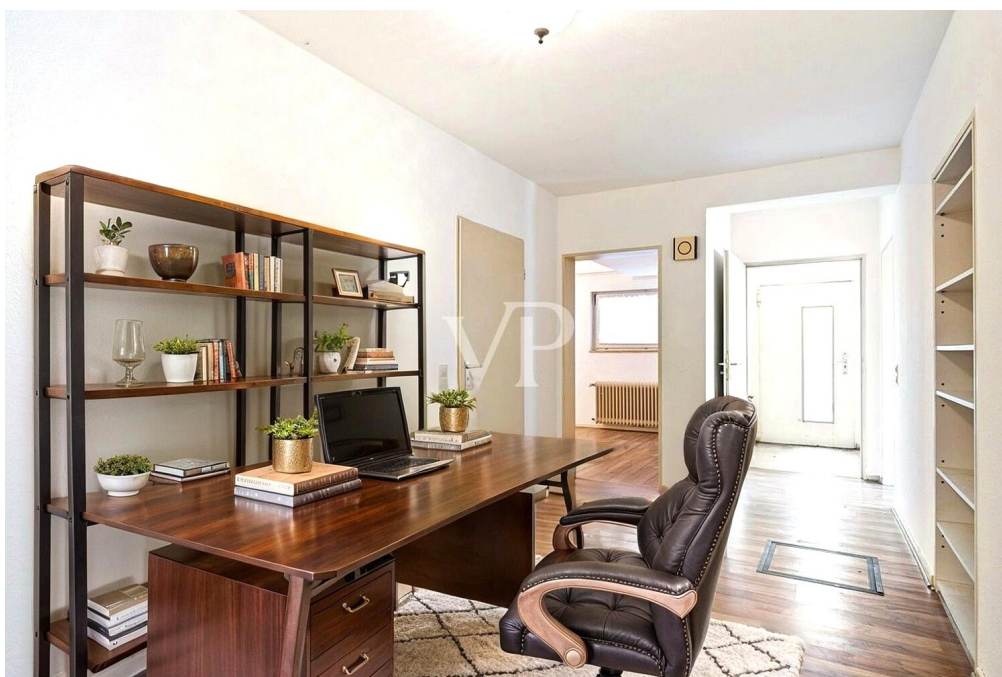
CODE DU BIEN: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## La propriété



CODE DU BIEN: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## 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: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## La propriété



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

CODE DU BIEN: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## 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: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech**

## Une première impression

Votre nouvelle maison à Wachtberg-Pech ! Située sur un terrain ensoleillé de 765 m<sup>2</sup>, cette propriété, construite en 1969, offre environ 185 m<sup>2</sup> de surface habitable, offrant amplement d'espace pour toute votre famille. Le cœur de la maison est le grand espace de vie ouvert au rez-de-chaussée. Les poutres apparentes et une cheminée élégante confèrent à la pièce une ambiance chaleureuse et accueillante. De grandes fenêtres offrent une vue directe sur la verdure environnante et inondent l'espace de vie de lumière naturelle. L'agencement ouvert de la maison impressionne par ses lignes épurées et offre de multiples possibilités d'aménagement. Six chambres spacieuses, deux salles de bains et un WC complètent ce bien. Le grenier, accessible par un escalier massif, offre un potentiel d'aménagement supplémentaire. Le sous-sol partiellement aménagé a été entièrement modernisé en 2019 pour créer un espace de vie confortable. Il est idéal pour les invités, les enfants ou comme bureau. Le magnifique jardin de la propriété est intime et entouré d'une végétation luxuriante. Plusieurs coins salons ensoleillés invitent à la détente. Un garage double spacieux et deux places de parking supplémentaires devant la maison complètent ce bien exceptionnel. Veuillez consulter les informations dans la rubrique « Caractéristiques ». Laissez-vous séduire par cette propriété unique lors d'une visite et prenez rendez-vous.

CODE DU BIEN: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Plus d'informations

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 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: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

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

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

---

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