Wachtberg / Niederbachem

Mehrgenerationenhaus am Fuße des Rodderbergs

??????? ????????: 23378021

???? ??????: 380.000 EUR • ?????????: ca. 179 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 368 m²

??????? ????????: 23378021 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 23378021 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

?? ??? ?????

??????? ????????	23378021
?????????	ca. 179 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	19.03.2024
???????	5
????????? ??? ????????	2
????????	2
???? ??????????	1970
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	380.000 EUR
?????	
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 0 m²
??????	???????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 23378021 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	OEL
?????????? ????????????? ?????? ???	04.01.2028
???? ?????????	????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	162.00 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	F

??????? ????????: 23378021 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

?? ???????

??????? ????????: 23378021 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

?? ???????

??????? ????????: 23378021 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

?? ???????

??????? ????????: 23378021 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

?? ???????

??????? ????????: 23378021 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

?? ???????

??????? ????????: 23378021 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

?? ???????

??????? ????????: 23378021 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

?? ???????

??????? ????????: 23378021 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

?? ???????

??????? ????????: 23378021 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

?? ???????

??????? ????????: 23378021 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

?? ???????

??????? ????????: 23378021 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

?? ???????

??????? ????????: 23378021 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht dieses gepflegte Zweifamilienhaus in ruhiger Lage von Wachtberg. Die Immobilie wurde im Jahr 1970 erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 179 m² auf einem Grundstück von rund 368 m². Das Haus besteht aus zwei geräumigen und gemütlichen Wohneinheiten, die genügend Platz für eine große Familie oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten bieten. Die Aufteilung der beiden Wohneinheiten ist optimal gestaltet. Beide verfügen über separate Eingänge und bieten Ihnen somit viel Privatsphäre. Innerhalb der Wohneinheiten erwartet Sie jeweils eine gemütliche Küche, die zum Kochen und gemeinsamen Essen einlädt. Die Badezimmer sind zeitgemäß ausgestattet und offerieren Ihnen Komfort und Wohlfühlatmosphäre. In den großzügigen Schlafräumen hält sich Ihnen hinreichend Raum zur individuellen Gestaltung bereit. Ein zusätzliches Highlight ist sicherlich die östlich ausgerichtete Terrasse sowie der von dort aus abgehende idyllische Garten auf der oberen Wohnebene. Hier lassen sich gemütliche Grillabende mit Freunden und Familie veranstalten oder einfach nur die Ruhe genießen. Die Böden der Wohnungen sind jeweils mit Parkett und Fliesen versehen, was zu einem hochwertigen Erscheinungsbild beiträgt. Die Immobilie verfügt zudem über eine Garage und mehrere Stellplatzmöglichkeiten direkt in der Einfahrt, sodass hinreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bereitsteht. Insgesamt machen die ruhige Lage, die gepflegte Ausstattung und die optimale Raumaufteilung dieses Haus zu einem vielseitig interessanten Angebot für Familien oder Personen, die nach einer Kombinationsmöglichkeit von Wohnen und Arbeiten suchen. Die Bilder des Exposés stammen aus der oberen Wohneinheit. Die untere Wohnung ist derzeit vermietet. Nehmen Sie Kontakt mit uns auf, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von dem Charme dieses Hauses zu überzeugen!

??????? ????????: 23378021 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

????????????? ??? ???????

- 2-Zimmer-Wohnung im EG ca. 69 m² (vermietet für 400,00 € kalt)
- Hauswirtschaftsraum (EG)
- Vorratsraum (EG)
- Heizraum mit Ausgang in den Garten
- Garage
- 3-Zimmer-Wohnung im OG ca. 110 m² mit Terrasse und Garten
- zusätzlicher Stauraum auf dem Dachboden

??????? ????????: 23378021 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

??? ??? ??? ?????????

Die Immobilie befindet sich in beliebter und ruhiger Höhenlage von Wachtberg-Niederbachem. Wachtberg ist eine Gemeinde im Rhein-Sieg-Kreis in Nordrhein-Westfalen, und grenzt unmittelbar an das Land Rheinland-Pfalz und an die Bundesstadt Bonn. Die Gemeinde besteht aus 13 Ortsteilen und ca. 20.500 Einwohnern. Durch die geografische Nähe zu Bonn haben in Wachtberg viele Menschen ihren Wohnsitz, die in den Bundesbehörden und in Bonn ansässigen Unternehmen tätig sind. Außerdem war und ist Wachtberg zum Teil heute noch Wohnort zahlreicher Politiker, die zur Zeit Bonns als Regierungssitz gearbeitet haben. In Wachtberg waren zahlreiche Botschaften ansässig. Heute ist das Fraunhofer-Institut mit seinem Forschungsbereich ansässig. In traumhafter Umgebung des Naturschutzgebietes "Rodderberg" gelegen, bietet Niederbachem zum Teil Weitblick über den Rhein bis zum Siebengebirge, sowie einen hohen Freizeitwert durch verschiedene Reiterhöfen, die Möglichkeiten zum Joggen oder Radfahren, sowie einen bekannten Golfplatz. Von Vulkanismus geprägte Hügel, grüne Wiesen und weite Ausblicke ins Siebengebirge, bis nach Köln oder an die Ahr machen jeden Ausflug zu einem besonderen Erlebnis. Niederbachem verfügt über eine gute Infrastruktur, sowie Kita, Grundschule, Apotheke, Ärzte, Bäcker, etc. Durch den öffentlichen Nahverkehr ist die Anbindung nach Mehlem und Bad Godesberg, sowie die Bonner Innenstadt bestens gewährleistet. Mit dem PKW benötigen Sie nur wenige Minuten in die Bad Godesberger Innenstadt, soie ca. 20 min. ins Bonner Zentrum.

??????? ????????: 23378021 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.1.2028. Endenergieverbrauch beträgt 162.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. 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 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.

??????? ????????: 23378021 - 53343 Wachtberg / Niederbachem

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Elmar Wicharz

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com