

Wachtberg-Villiprott

## Energieeffiziente Immobilie mit Photovoltaikanlage und Solarthermie!

????????? ??????????: 26378001



????? ??????: 980.000 EUR • ??????????: ca. 305 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 997 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ???????????

● ????? ????????????

● ??????????????????

????????? ??????????: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

?? ??? ????

????????? ??????????	26378001	????? ???????	980.000 EUR
???????????	ca. 305 m <sup>2</sup>	???????	?????????????
?????????	9	???????????	???????????????
???????????	5	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????	1998	????? ??????????????	2015
????? ??????????????	1 x ?????????? ????	???????????	???????
	?????????????	???????????????????	ca. 230 m <sup>2</sup>
	???????	?????????, WC	
		?????????????, ????,	
		?????????????????	
		???????????	

????????? ??????????: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

## ????????????? ??????????

???????????	???????????
???????????	??????
???????????	08.07.2035
???????????????	
?????? ???	
???????????????	??????

?????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	99.80 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	C
???????????	
???????????	
?????? ????????????	1997
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

?? ???????



???????? ?????: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

?? ???????



???????? ?????: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

?? ???????



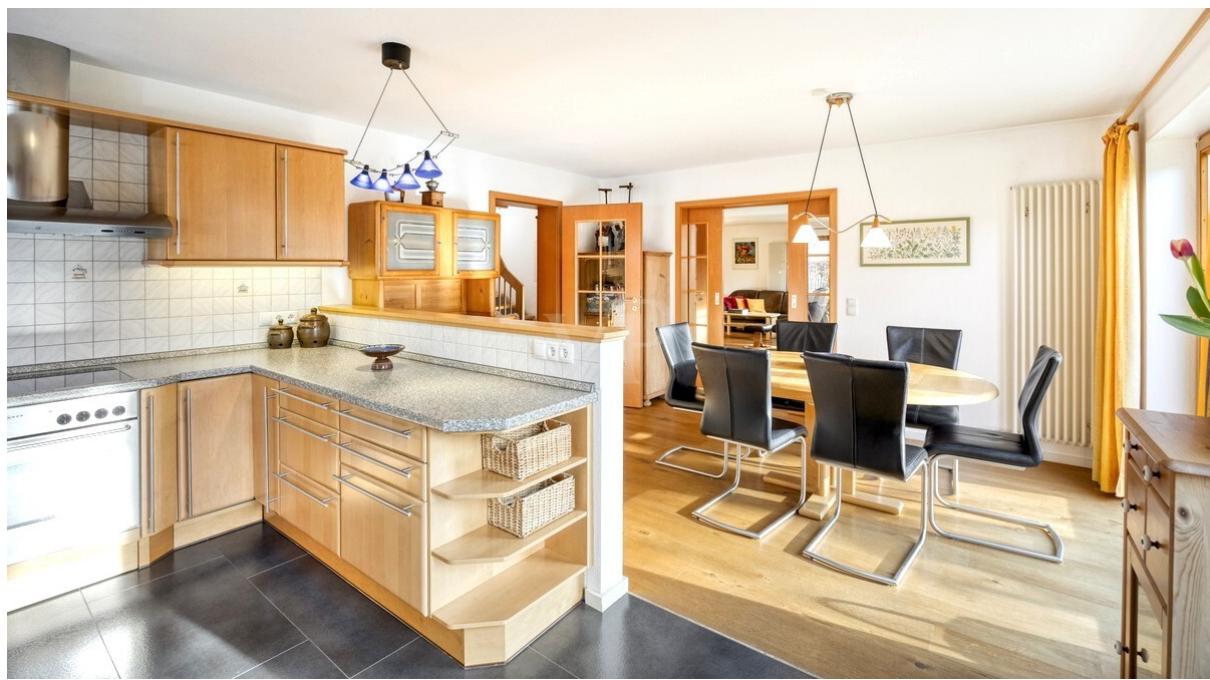
???????? ?????: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

?? ???????



????????? ?????????: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

?? ???????



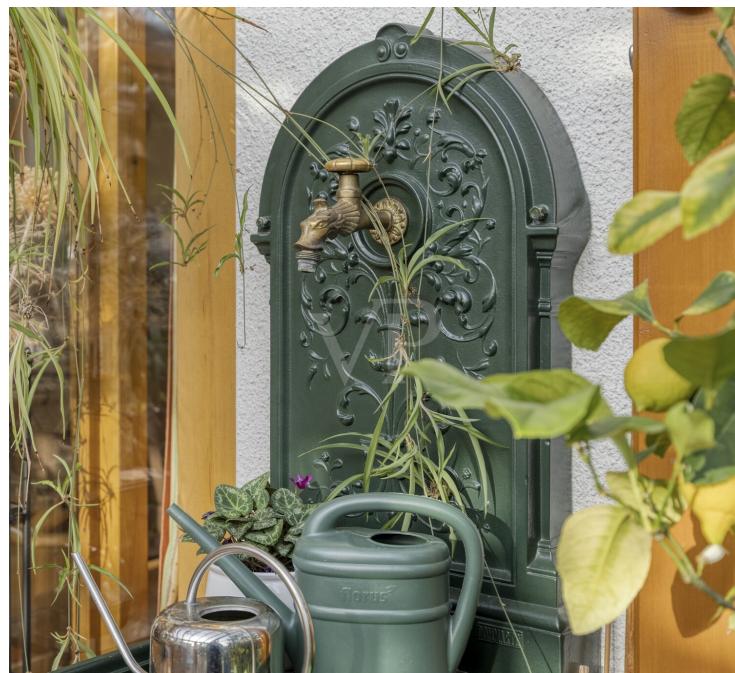
???????? ?????: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

?? ???????



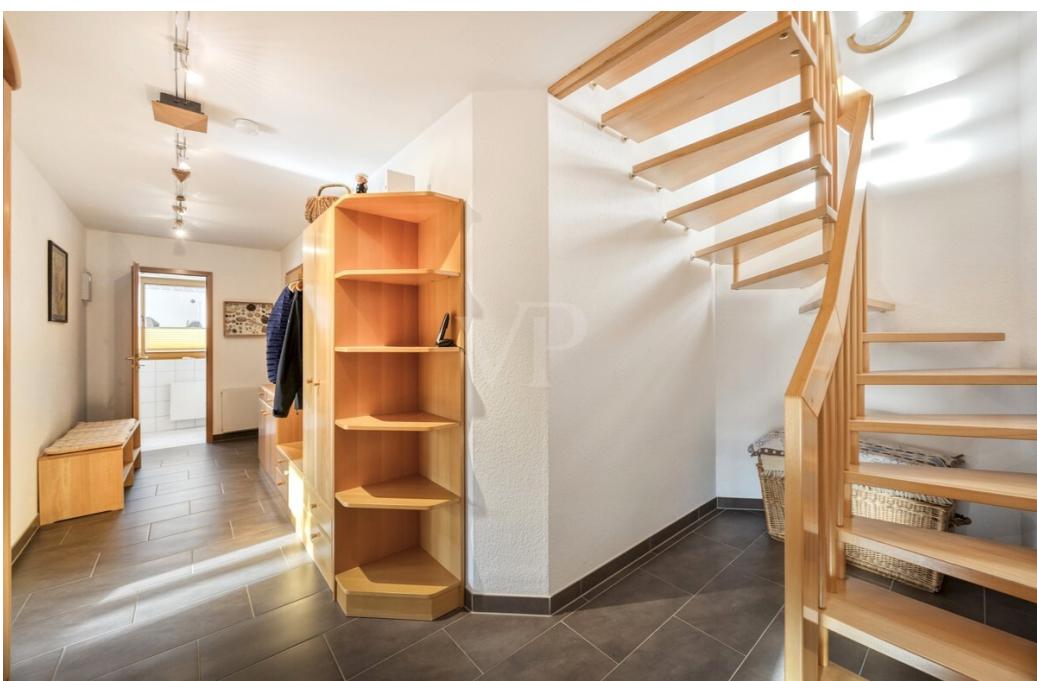
???????? ?????: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

?? ???????



???????? ?????: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

?? ???????



???????? ?????: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

?? ???????



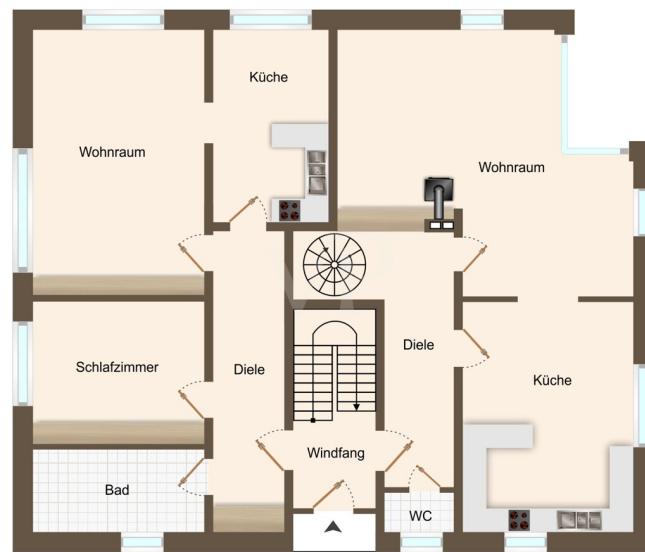
???????? ?????: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

?? ???????



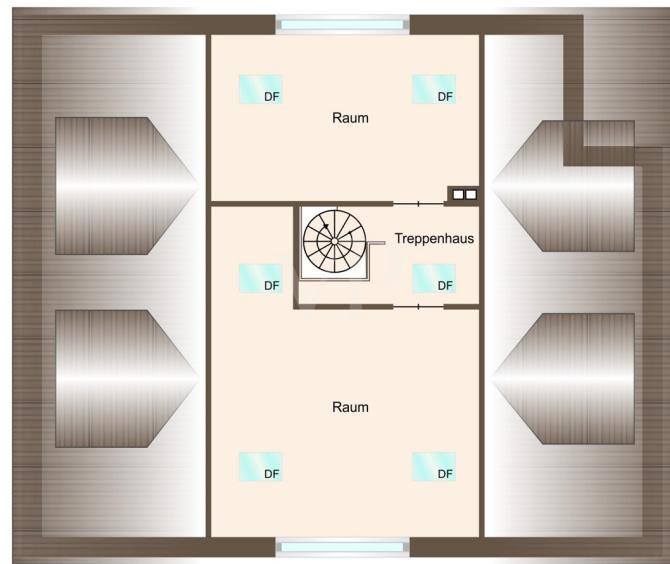
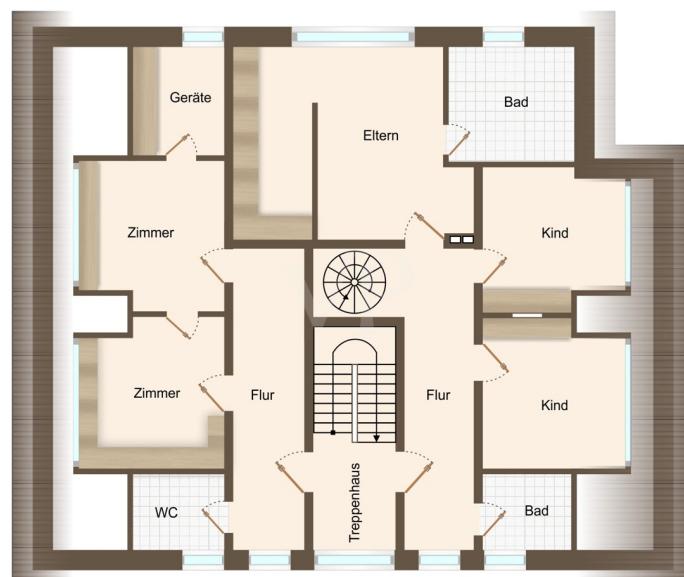
????????? ?????????: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

?? ???????



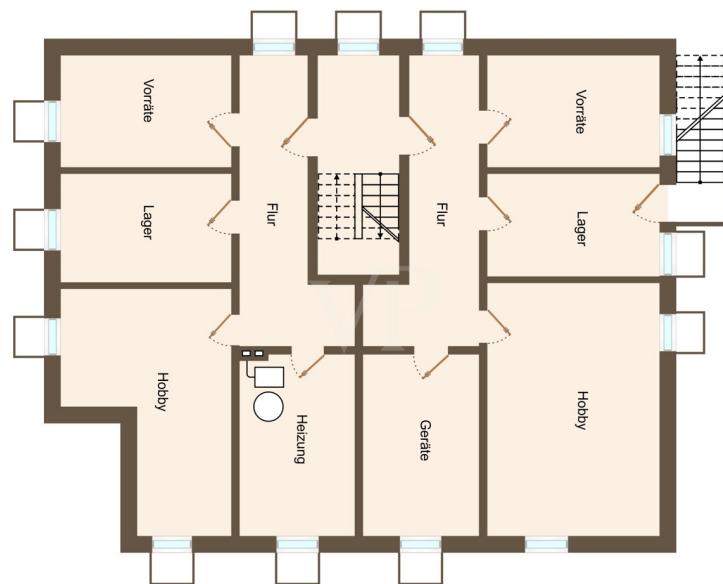
????????? ?????????: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

?? ???????



????????? ?????????: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Amina Wicherz und Elmar Wicherz  
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)

????????? ?????????: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

?? ???????



VP | VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

???????? ?????: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

## ??? ????? ????????

Für Sie in den besten Lagen!

Die Immobilie ist mit einem zukunftsorientierten Energiekonzept ausgestattet. Eine leistungsfähige Photovoltaikanlage zur Eigenstromerzeugung sowie eine moderne solarthermische Anlage zur Warmwasseraufbereitung tragen wesentlich zur Senkung des externen Energiebezugs bei.

In Verbindung mit weiterer zeitgemäßer technischer Gebäudeausstattung wird eine hohe Energieeffizienz, dauerhaft reduzierte Betriebskosten sowie ein umwelt- und ressourcenschonender Gebäudetrieb gewährleistet.

Mit einer beeindruckenden Wohnfläche von ca. 305 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von 907 m<sup>2</sup> bietet diese 1998 erbaute Immobilie vielfältige Möglichkeiten für ein komfortables Leben – als klassisches Einfamilienhaus oder optional für Mehrgenerationenwohnen mit bis zu drei separaten Wohneinheiten.

Das Haus befindet sich in bestem Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2015 modernisiert. Direkt im Eingangsbereich empfängt Sie ein angenehmes Entreé, das zu den separaten Wohnbereichen und in das Herzstück des Hauses, einem weitläufigen, hellen Wohnzimmer, führt.

Ein Kaminofen sorgt hier für eine behagliche Atmosphäre.

Die zum Wohnraum hin offene Einbauküche mit schönem Essbereich bietet den Blick ins Wohnzimmer und liebevoll gestalteten Garten.

Insgesamt stehen Ihnen acht Zimmer zur Verfügung, darunter bis zu sechs Wohn-/Schlafzimmer und vier Badezimmer.

Hochwertige Bodenbeläge wie Parkettdielen, Kork und Fliesen unterstreichen das Ambiente dieses Hauses.

Ein Highlight ist der beheizte Wintergarten mit integrierter Klimaanlage – ein besonderer Ort zum Entspannen und Genießen zu jeder Jahreszeit.

Elektrische Rollläden sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort und ein hohes Maß an Sicherheit.

Dank einer 4.000 Liter Regenwasserzisterne und dem angeschlossenen Hauswasserwerk ist eine effiziente Gartenbewässerung sichergestellt.

Die Immobilie ist mit einer Gaszentralheizung ausgestattet, welche ein angenehmes Wohnklima garantiert.

Diese hochwertige Immobilie überzeugt durch ein großzügiges Raumangebot, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowie ein energieeffizientes, umweltschonendes Energiekonzept in angenehmer Wohnlage.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen bei einer Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

????????? ?????????: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

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

- Photovoltaikanlage 15 Elemente/Stromerzeugung
- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung
- beheizter Wintergarten mit Klimaanlage und automatischer Außenbeschattung
- Regenwasserzisterne 4000 Liter
- elektrische Rollläden
- elektrische Markise
- Aufteilung in 3 abgeschlossene Wohneinheiten
- Waschkeller/Keller
- 2 Einbauküchen
- Kaminofen
- 1 Carport und 2 weitere Stellplätze
- hochwertige Bodenbeläge, Parkettdielen, Kork, Fliesen
- großzügiges Wohnkonzept
- ruhige und gepflegt Wohnlage
- liebevoll angelegter Garten mit Teich

???????? ?????: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

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

Die Immobilie befindet sich in Villiprott, einem Ortsteil der Gemeinde Wachtberg - direkt angrenzend an das weitläufige Naturschutzgebiet "Kottenforst"

Die Umgebung besticht durch ihre ruhige und gepflegte Nachbarschaft, die eine angenehme Wohnatmosphäre garantiert. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsanbindungen sind in kurzer Zeit erreichbar, was den Standort besonders attraktiv für Familien macht.

Das „Drachenfelser Ländchen“ bietet Ihnen die Nähe zur Natur, ohne jedoch die Anbindung an die Stadt zu vermissen. Die Ortschaft ist nach Bad Godesberg und die umliegenden Ortschaften an das Liniennetz des VRS angebunden. Auch Autobahnanschlüsse, wie die A 565, A555 und A 61 /Richtung Bonn, Köln und Koblenz, sind von hier aus schnell erreicht. Die Bad Godesberger Innenstadt ist innerhalb von 10 Minuten mit dem Auto erreicht, nach Bonn sind es nur wenige Minuten mehr. Alles, was Sie zum täglichen Wohlfühlen brauchen, ist im nahgelegenen Nachbarort Berkum (5 Minuten mit dem Auto) vorhanden. Hier finden Sie ein großes und modernes Einkaufszentrum mit diversen Supermärkten und Restaurants.

???????? ?????: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 99.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

????????? ?????????: 26378001 - 53343 Wachtberg-Villiprott

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

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

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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