

Wachtberg / Pech

Gemütliches Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

???????? ??????????: 25378015



???? ??????: 690.000 EUR • ??????????: ca. 185 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 765 m²

??????? ?????????: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

?? ??? ??????

???????? ?????????	25378015	????? ???????	690.000 EUR
???????????	ca. 185 m²	?????	???????????
????? ??????	???????????????		???????????????
	?????	???????????	Käuferprovision
?????????	6		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	4		MwSt.) des
?????????			beurkundeten
?????????	2		Kaufpreises
???? ????????????	1969	????? ????????????	2024
????? ????????????	2 x ??????	?????????	???????
		???????????	
		?????????	?????????, WC
			???????????, ??????
			???????????????
			?????????

???????? ?????????: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ??????? ??????????	201.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	13.03.2035	?????????? ?????????????? ??????????	G
????? ???????????	?????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1969

??????? ???????? : 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

?? ????????



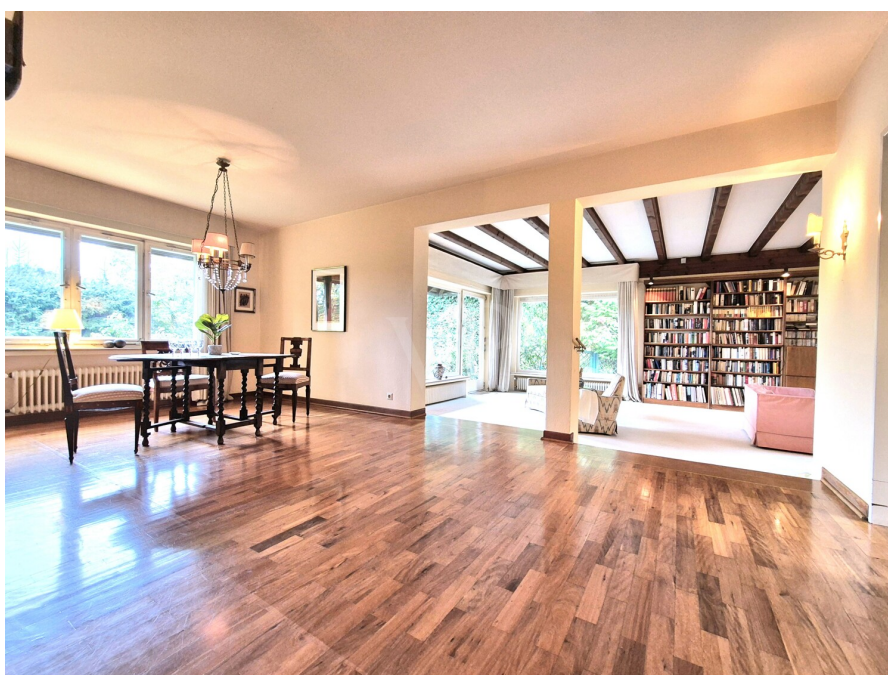
??????? ???????? : 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

?? ????????



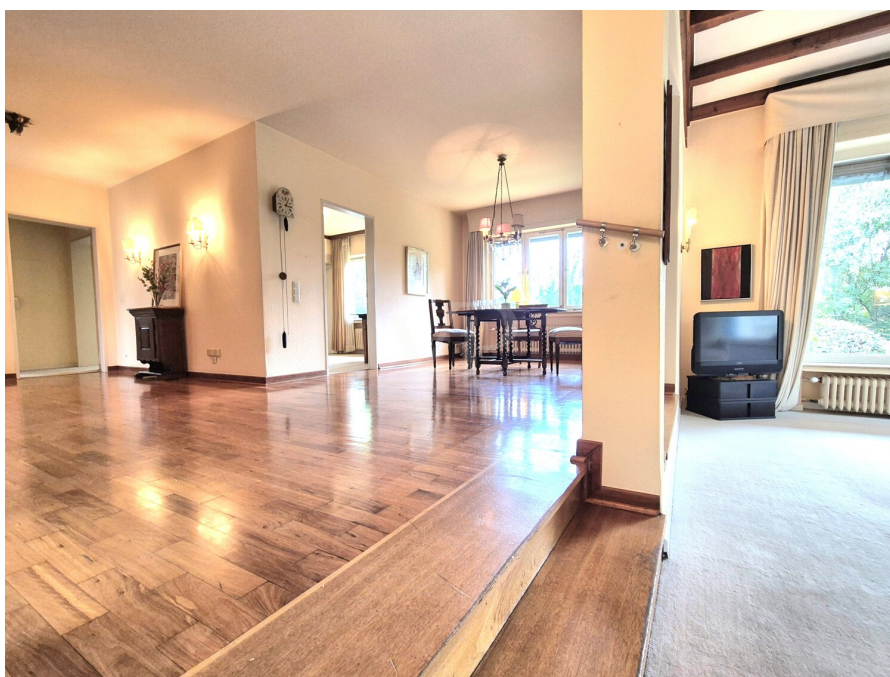
??????? ???????? : 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

?? ????????



???????? ???????? : 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

?? ????????



??????? ???????? : 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

?? ????????



??????? ???????? : 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

?? ????????



??????? ?????????: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

?? ????????



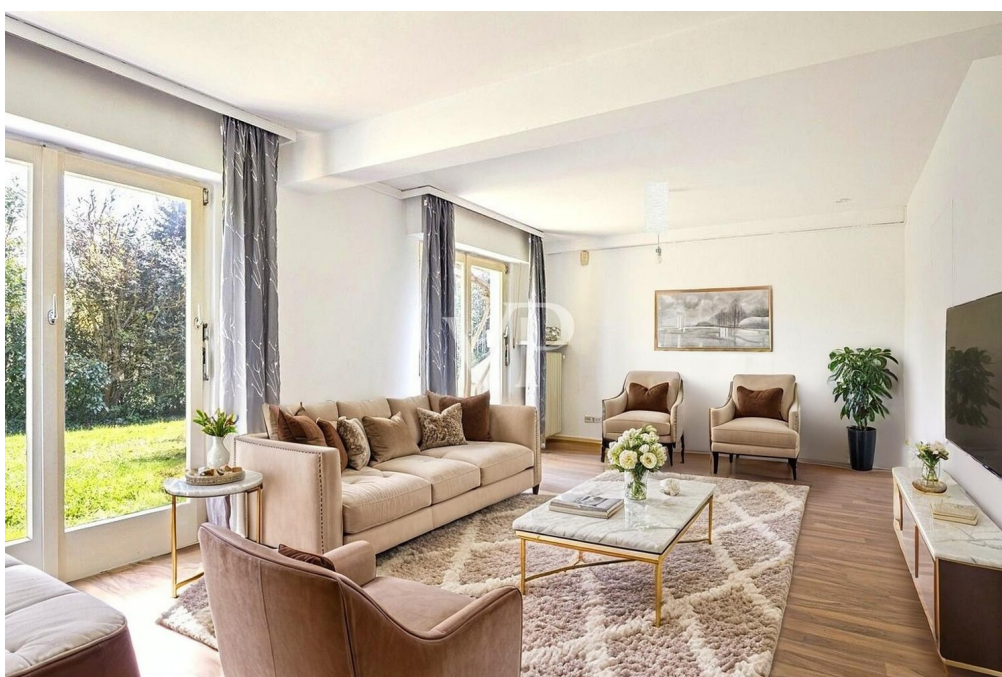
??????? ???????? : 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

?? ????????



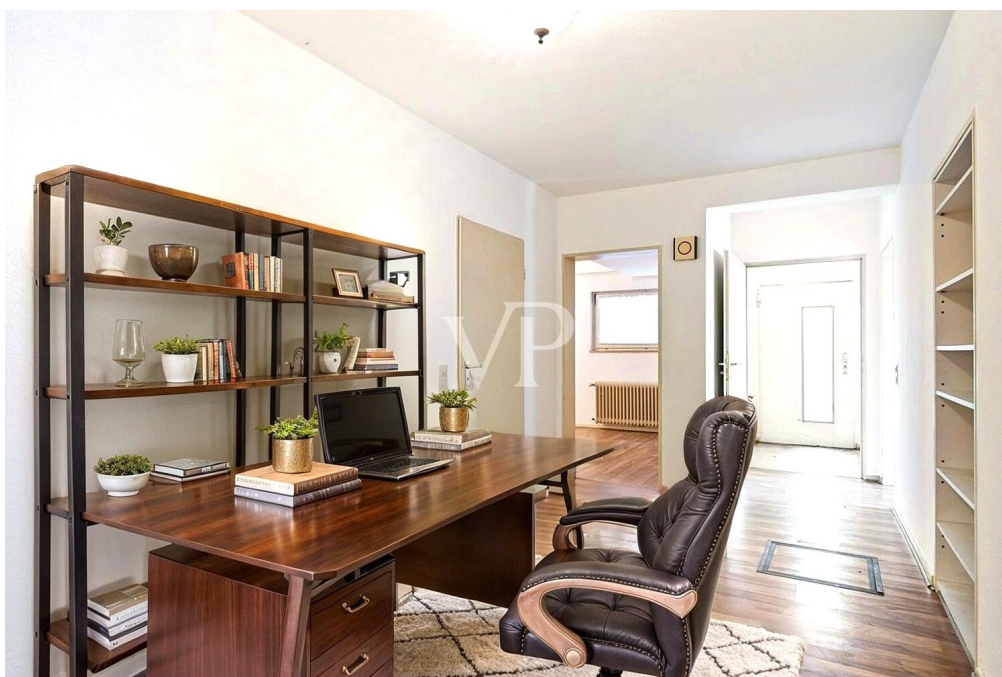
??????? ???????? : 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

?? ????????



??????? ???????? : 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

?? ????????



???????? ??: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

?? ???????



??????? ???????? : 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

?? ????????



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

??????? ?????????: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

?? ????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

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

??????? ??????: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????

??????? ?????????: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

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

Ihr neues Domizil in Wachtberg Pech!

Auf einem sonnigen, 765 m² großen Grundstück gelegen, bietet die 1969 erbaute Immobilie mit rund 185 m² Wohnfläche reichlich Raum für Ihre ganze Familie.

Das Herzstück des Hauses bildet der große, offen gehaltene Wohnbereich im Erdgeschoss. Freigelegte Holzbalken und ein stilvoller Kamin verleihen dem Raum eine warme, wohnliche Ausstrahlung. Große Fensterflächen eröffnen den Blick direkt ins Grüne und lassen viel Licht in den gesamten Wohnraum.

Die offene Aufteilung des Hauses überzeugt durch ihren klaren Stil und bietet somit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt überzeugen 6 genügend große Zimmer mit zusätzlichen zwei Bädern, sowie einem Gäste- WC.

Das Dachgeschoss ist über eine massive Treppe erreichbar und bietet weiteres Ausbaupotenzial.

Der teilausgebaute Keller wurde 2019 für die wohnliche Nutzung komplett modernisiert. Ideal nutzbar für Ihre Gäste, Kinder oder als Homeoffice.

Der schöne Garten der Immobilie ist kaum einsehbar und von viel Grün umgeben. Verschiedene sonnige Sitzbereiche laden zum Entspannen ein.

Eine großzügige Doppelgarage sowie zwei zusätzliche Stellplätze direkt am Haus, runden dieses TOP Angebot ab.

Bitte beachten Sie die Hinweise unter den Ausstattungsmerkmalen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser besonderen Immobilie begeistern und vereinbaren Sie gerne einen Termin vor Ort.

??????? ?????????: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

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

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.

??????? ?????????: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

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

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.

??????? ?????????: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 201.60 kwh/(m²*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.

??????? ?????????: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

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

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

Elmar Wicharz

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg

Tel.: +49 228 - 38 76 105 0

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

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

www.von-poll.com