

Wachtberg / Pech

# Άνετη μονοκατοικία με διαμέρισμα για τη γιαγιά

Αριθμός ακινήτου: 25378015



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 620.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 185 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 765 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25378015	Τιμή αγοράς	620.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 185 m <sup>2</sup>	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Ημικεκλιμένη στέγη	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	6	Έτος ανακαίνισης	2024
Κατάσταση του ακινήτου	4	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	2	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Έτος κατασκευής	1969		
Χώρος στάθμευσης	2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική ζήτηση ενέργειας	201.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	13.03.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1969

Αριθμός ακινήτου: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Το ακίνητο



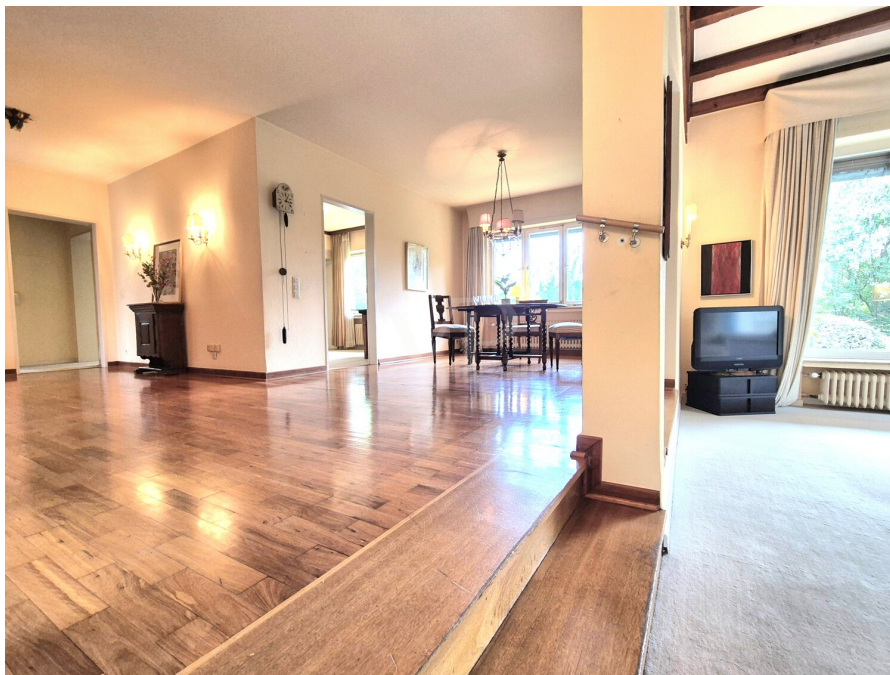
Αριθμός ακινήτου: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Το ακίνητο



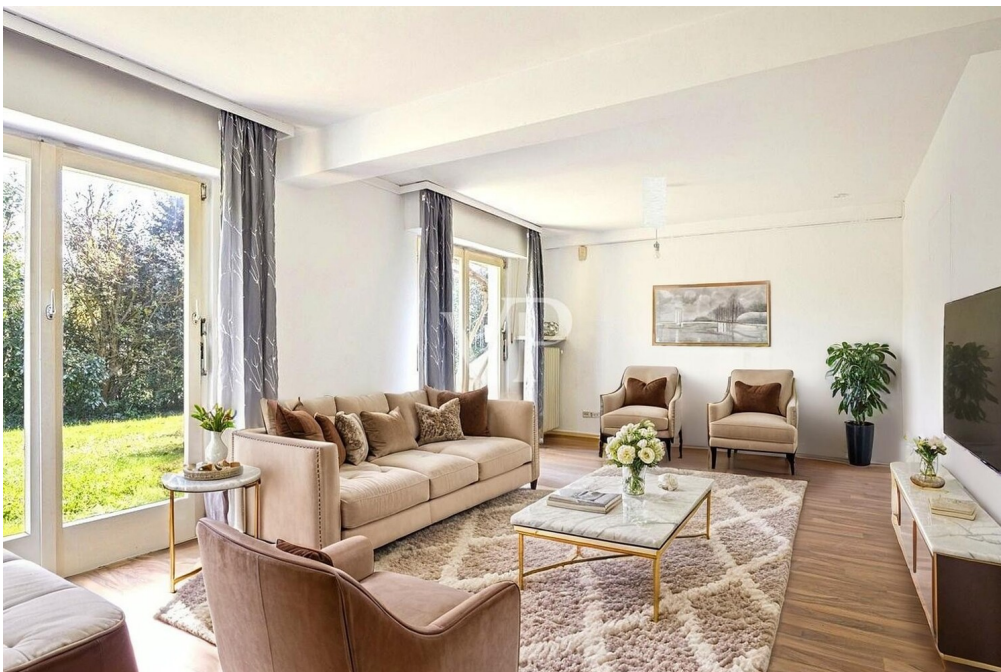
Αριθμός ακινήτου: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Το ακίνητο

**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

## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Αριθμός ακινήτου: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Το ακίνητο

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Amina Wicharz und Elmar Wicharz  
Geschäftstelleninhaber 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)

Αριθμός ακινήτου: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech**

## Μια πρώτη εντύπωση

Το νέο σας σπίτι στο Wachtberg-Pech! Σε ένα ηλιόλουστο οικόπεδο 765 τ.μ., αυτό το ακίνητο, χτισμένο το 1969, προσφέρει περίπου 185 τ.μ. χώρου διαβίωσης, παρέχοντας άφθονο χώρο για όλη την οικογένειά σας. Η καρδιά του σπιτιού είναι ο μεγάλος, ενιαίος χώρος διαβίωσης στο ισόγειο. Οι εμφανείς ξύλινες δοκοί και ένα κομψό τζάκι προσδίδουν στο δωμάτιο μια ζεστή, φιλόξενη ατμόσφαιρα. Τα μεγάλα παράθυρα προσφέρουν άμεση θέα στο γύρω πράσινο και πλημμυρίζουν ολόκληρο τον χώρο διαβίωσης με φυσικό φως. Η ανοιχτή διαρρύθμιση του σπιτιού εντυπωσιάζει με τις καθαρές γραμμές του και προσφέρει ευέλικτες επιλογές διαβίωσης. Συνολικά έξι ευρύχωρα δωμάτια, δύο μπάνια και ένα WC επισκεπτών συμπληρώνουν την εικόνα. Η σοφίτα είναι προσβάσιμη μέσω μιας συμπαγούς σκάλας και προσφέρει περαιτέρω δυνατότητες ανάπτυξης. Το μερικώς ολοκληρωμένο υπόγειο ανακαινίστηκε πλήρως το 2019 για άνετο χώρο διαβίωσης. Είναι ιδανικό για επισκέπτες, παιδιά ή ως γραφείο στο σπίτι. Ο όμορφος κήπος του ακινήτου είναι απομονωμένος και περιβάλλεται από πλούσια βλάστηση. Αρκετοί ηλιόλουστοι χώροι καθιστικού σας προσκαλούν να χαλαρώσετε. Ένα ευρύχωρο διπλό γκαράζ και δύο επιπλέον θέσεις στάθμευσης ακριβώς δίπλα στο σπίτι ολοκληρώνουν αυτήν την εξαιρετική προσφορά. Παρακαλούμε σημειώστε τις πληροφορίες στην ενότητα «Χαρακτηριστικά». Αφήστε τον εαυτό σας να μαγευτεί από αυτό το μοναδικό ακίνητο κατά τη διάρκεια της επίσκεψής σας και κλείστε ένα ραντεβού.

**Αριθμός ακινήτου: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech**

## Άλλες πληροφορίες

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 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.

Αριθμός ακινήτου: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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