

Wachtberg / Berkum

Családi ház napsütötte kerttel

VP azonosító: 24378032



VÉTELÁR: 380.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 119 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 696 m²

VP azonosító: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Áttekintés

VP azonosító	24378032
Hasznos lakótér	ca. 119 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálószobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1960
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	380.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	345.80 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	14.09.2034	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Olaj	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1960

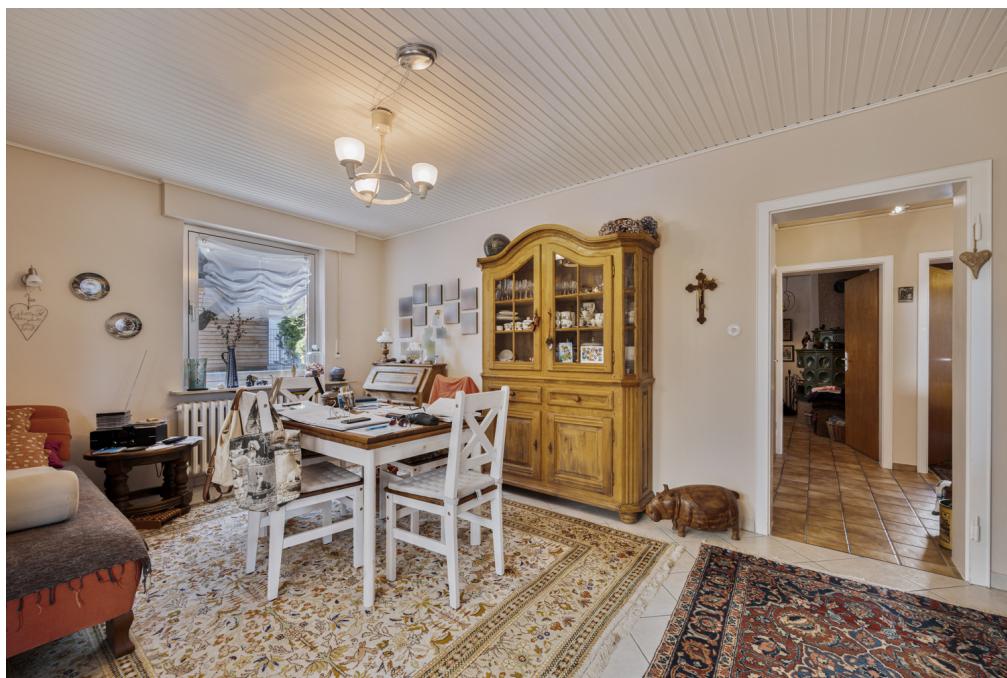
VP azonosító: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Az ingatlan



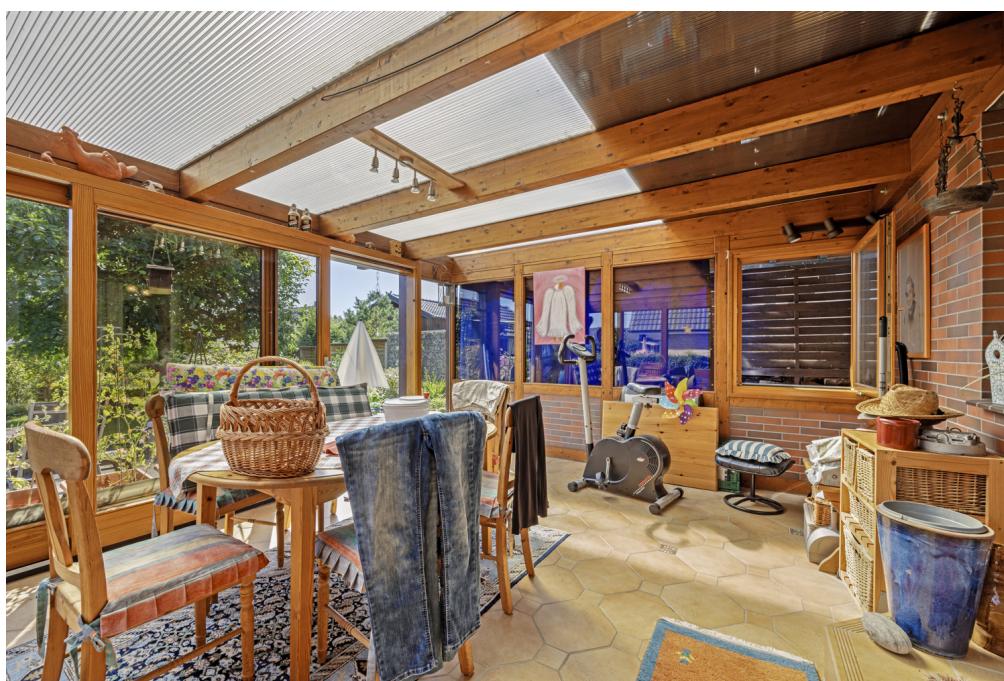
VP azonosító: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Az ingatlan



VP azonosító: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Az ingatlan



VP azonosító: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Az ingatlan



VP azonosító: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Az ingatlan



VP azonosító: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Az ingatlan



VP azonosító: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Az ingatlan



VP azonosító: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Az ingatlan



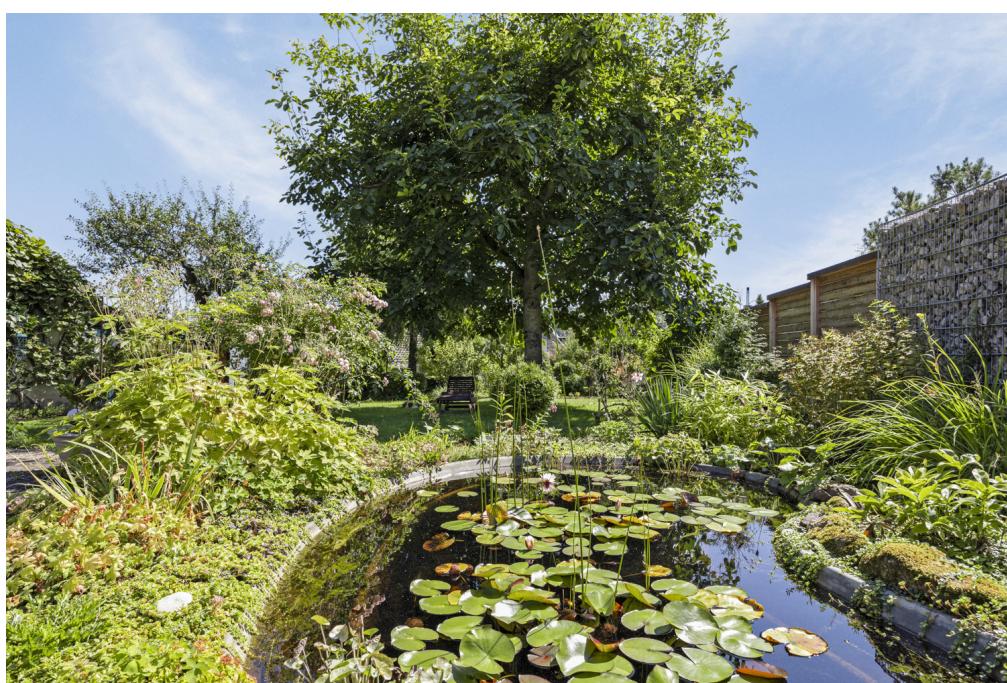
VP azonosító: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Az ingatlan



VP azonosító: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Az ingatlan



VP azonosító: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Az ingatlan



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

VP azonosító: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Az ingatlan

VP VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung berechnen



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN



Amina Wicherz und Elmar Wicherz
Geschäftsstelleninhaber Bad Godesberg

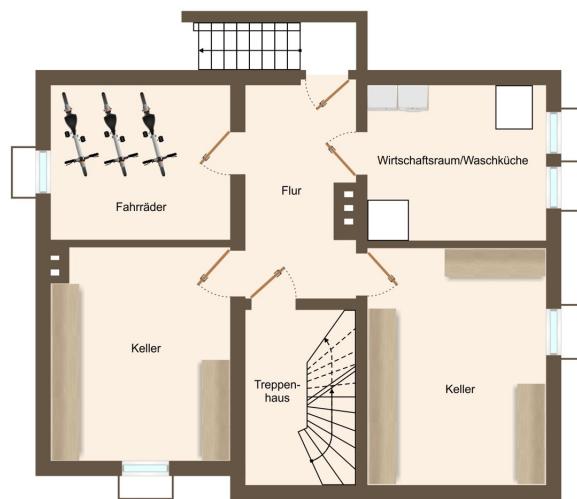
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0228 - 38 76 105 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/bad-godesberg

VP azonosító: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Az elso benyomás

Üdvözöljük új otthonában! Ez a gyönyörű, kétszintes, körülbelül 119 m²-es lakótérrel rendelkezo családi ház tökéletes menedéket kínál családok és természetkedvelök számára egyaránt. Összesen hat szobájaval, köztük három tágas hálószobával, boséges teret biztosít a változatos tervezési ötletekhez és a személyes kifejezéshez. Elegancia és kényelem ötvözése: A ház szíve a nappali, amely egy kiváló minőségu cserépkályhával van felszerelve, amely nemcsak otthonos hangulatot teremt, hanem minden hálószobának kellemes meleget biztosít. Az elegáns parketta és az idotlen csempepadló kiemeli a ház stílusos jellegét. A modern, beépített konyha minden kívánnivalót kielégít, és hívogat a közös fozésre és étkezésekre. Hívogató pihenők: A fedett erkély lélegzetelállító panorámát kínál Berkumra és a festoi Siebengebirge-hegységre – ideális hely a nap végén a kikapcsolódásra. Közvetlenül alatta található a világos télikert, amely szintén a kertre néz. Napos fekvésének köszönhetően egész évben világosságot biztosít, és további, hívogató teret kínál a pihentető órákhoz. Idilli kert – az Ön privát paradicsoma: A körülbelül 696 m²-es birtok gondosan karbantartott kerttel büszkélkedhet, gyönyörű növényekkel és változatos gyümölcsfa-választékkal. Itt teljes mértékben élvezheti a szabadidejét, és elmenekülhet a minden nap nyüzsgésból. A funkcionálitás találkozik a bevált tulajdonságokkal: A ház alumínium ablakokkal és dupla üvegezéssel van felszerelve, amelyek koruk ellenére is szilárd szigetelést biztosítanak. Az olajtüzelésű központi futési rendszert 2024-ben egy új kazánnal korszerűsítették a hatékony hoellátás biztosítása érdekében. A jármuvek számára tágas garázs és egy nagy kocsibeálló áll rendelkezésre, amely akár három autó számára is helyet kínál. A házhoz teljes pince is tartozik, amely boséges tárolóhelyet biztosít. Külön apartman a további lehetőségekért: Az emeleten egy teljesen felszerelt, különálló apartman található, amely ideális vendégek számára vagy önálló lakóegységgént. Vonzó elhelyezkedés Wachtberg-Berkumban: Ez a ház a keresett Wachtberg-Berkum környékén található, amely békés, természeti környezetben, mégis kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik a környező városokkal. A bevásárlási lehetőségek, iskolák és szabadidos tevékenységek könnyen megközelíthetők, így ez a helyszín különösen vonzó a családok számára. Fedezze fel ezt az egyedülálló otthont Wachtberg-Berkumban, és hagyja, hogy varázsa magával ragadja! Egyeztessen idopontot megtekintésre még ma, és győzödjön meg róla saját szemével, mit kínál ez a kivételes ingatlan.

VP azonosító: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Részletes felszereltség

Merkmale des Hauses:

Wohnfläche: ca. 119 m², verteilt auf zwei Etagen

Grundstück: ca. 696 m²

6 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer

2 Tageslichtbadezimmer

Hochwertiger Kachelofen zur Beheizung des Wohnzimmers und aller Schlafzimmer

Böden: Edles Parkett und zeitlose Fliesen

Einbauküche auf beiden Etagen

Überdachter Balkon mit Panoramablick über Berkum und das Siebengebirge

Lichtdurchfluteter Wintergarten zur Gartenseite hin

Liebevoll gepflegter Garten mit Obstbaumbestand und üppiger Bepflanzung

Alufenster mit Doppelverglasung

Öl-Zentralheizung mit neuem Brenner (2024)

Geräumige Garage und große Einfahrt für bis zu 3 PKWs

Voll unterkellertes Haus mit viel Stauraum

Einliegerwohnung im Obergeschoss

VP azonosító: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Minden a helyszínről

Wachtberg-Berkum liegt in einer idyllischen und naturnahen Umgebung im "Drachenfelser Ländchen" wenige Kilometer südwestlich von Bonn. Der charmante Ortsteil ist für seine ruhige Wohnlage und gleichzeitig gute Anbindung bekannt. In Berkum genießen Sie das Beste aus beiden Welten: die Nähe zur Natur mit zahlreichen Wander- und Radwegen sowie eine hervorragende Infrastruktur.

Das Zentrum von Berkum bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, darunter das beliebte Einkaufszentrum, Ärzte, Apotheken und verschiedene Restaurants. Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind ebenfalls vor Ort und sorgen für ein familienfreundliches Umfeld. Dank der guten Verkehrsanbindung erreichen Sie die Bonner Innenstadt sowie umliegende Städte schnell mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Lage in Wachtberg-Berkum verbindet ländliche Idylle mit städtischer Nähe, was diesen Ortsteil besonders für Familien, Naturfreunde und Pendler attraktiv macht.

VP azonosító: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 345.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

VP azonosító: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Elmar Wicharz

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg
Tel.: +49 228 - 38 76 105 0
E-Mail: bad.godesberg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

www.von-poll.com