

Wachtberg / Berkum

## Családi ház napsütötte kerttel

VP azonosító: 24378032



VÉTELÁR: 380.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 119 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 696 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

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

VP azonosító: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

## Áttekintés

VP azonosító	24378032
Hasznos lakótér	ca. 119 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	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	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	14.09.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	345.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
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



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

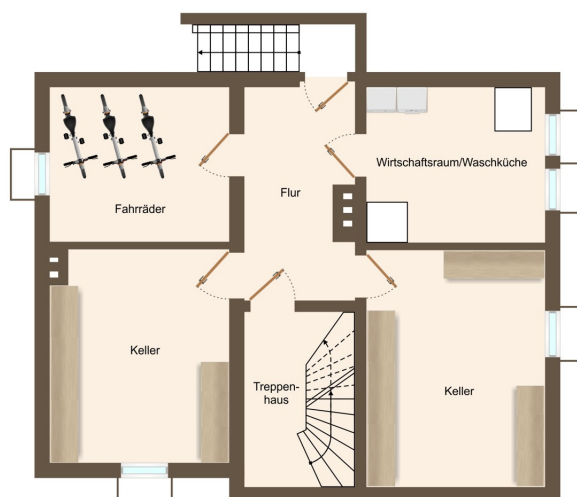
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/bad-godesberg](http://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 első benyomás

Üdvözljük új otthonában! Ez a gyönyörű, kétszintes, körülbelül 119 m<sup>2</sup>-es lakótérrel rendelkező családi ház tökéletes menedéket kínál családok és természetkedvelők számára egyaránt. Összesen hat szobájával, köztük három tágas hálósobával, bőséges teret biztosít a változatos tervezési ötletekhez és a személyes kifejezéshez. Elegancia és kényelem ötvözése: A ház szíve a nappali, amely egy kiváló minőségű cserépkályhával van felszerelve, amely nemcsak otthonos hangulatot teremt, hanem minden hálósobának kellemes meleget biztosít. Az elegáns parketta és az idetlen csempepadló kiemeli a ház stílusos jellegét. A modern, beépített konyha minden kívánnivalót kielégít, és hívogat a közös főzésre és étkezésekre. Hívogató pihenők: A fedett erkély lélegzetelállító panorámát kínál Berkumra és a festői 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 m<sup>2</sup>-es birtok gondosan karbantartott kerttel büszkélkedhet, gyönyörű növényekkel és változatos gyümölcsfa-választékkal. Itt teljes mértékben élvezheti a szabadidejét, és elmenekülhet a mindennapi nyüzsgésből. A funkcionalitás találkozik a bevált tulajdonságokkal: A ház alumínium ablakokkal és dupla üvegezéssel van felszerelve, amelyek koruk ellenére is szilárd szigetelést biztosítanak. Az olajtűzelésű központi fűtési rendszert 2024-ben egy új kazánnal korszerűsítették a hatékony hőellátás biztosítása érdekében. A járművek számára tágas garázs és egy nagy kocsibeálló áll rendelkezésre, amely akár három autó számára is helyet kínál. A házhoz teljes pince is tartozik, amely bőséges tárolóhelyet biztosít. Külön apartman a további lehetőségekért: Az emeleten egy teljesen felszerelt, különálló apartman található, amely ideális vendégek számára vagy önálló lakóegységként. 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 szabadidős 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 időpontot megtekintésre még ma, és győződjön meg róla saját szemével, mit kínál ez a kivételes ingatlan.

VP azonosító: 24378032 - 53343 Wachtberg / Berkum

## Részletes felszereltség

Merkmale des Hauses:

Wohnfläche: ca. 119 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen

Grundstück: ca. 696 m<sup>2</sup>

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 helyszínról

Wachtberg-Berkum liegt in einer idyllischen und naturnahen Umgebung im "Drachenfelder 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 Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 345.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.



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](mailto:bad.godesberg@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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