

Wachtberg / Pech

# Hangulatos családi ház nagymamalakással

VP azonosító: 25378015



VÉTELÁR: 690.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 185 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 765 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

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

VP azonosító: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Áttekintés

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| VP azonosító          | 25378015         |
| Hasznos lakótér       | ca. 185 m²       |
| Teto formája          | Csonka kontyteto |
| Szobák                | 6                |
| Hálósobák             | 4                |
| Fürdoszobák           | 2                |
| Építés éve            | 1969             |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Garázs       |

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Vételár                  | 690.000 EUR   |
| Ház                      | Családi ház   |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2024  |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott   |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd   |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha                             |

VP azonosító: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Áttekintés: Energia adatok

|   |               |
|---|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 13.03.2035    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Energiatanúsítvány   | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény  | 201.60 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | G                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1969                       |



VP azonosító: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

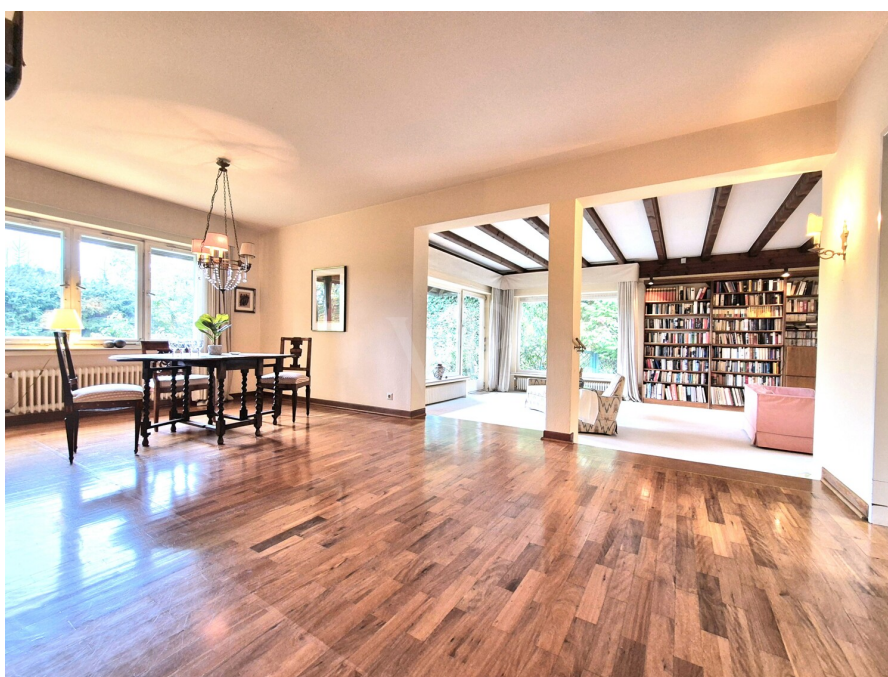
## Az ingatlan





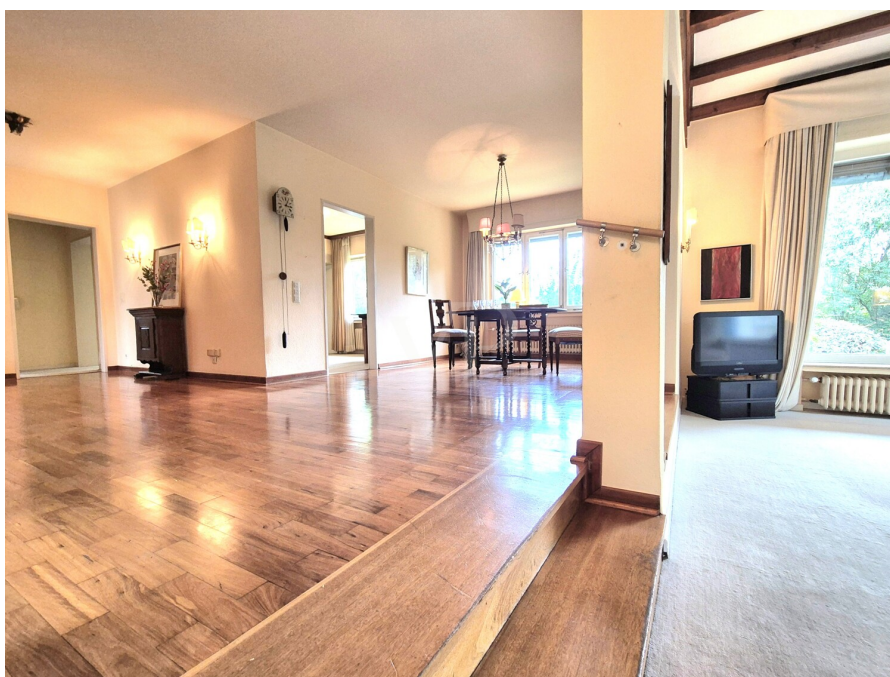
VP azonosító: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Az ingatlan





VP azonosító: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Az ingatlan





VP azonosító: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

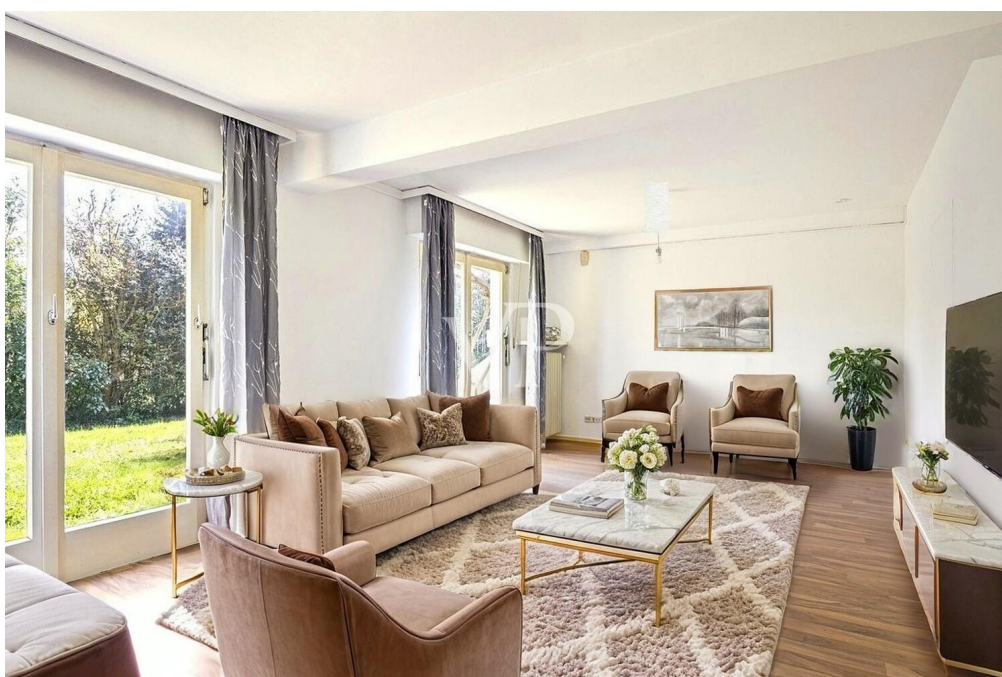
## Az ingatlan





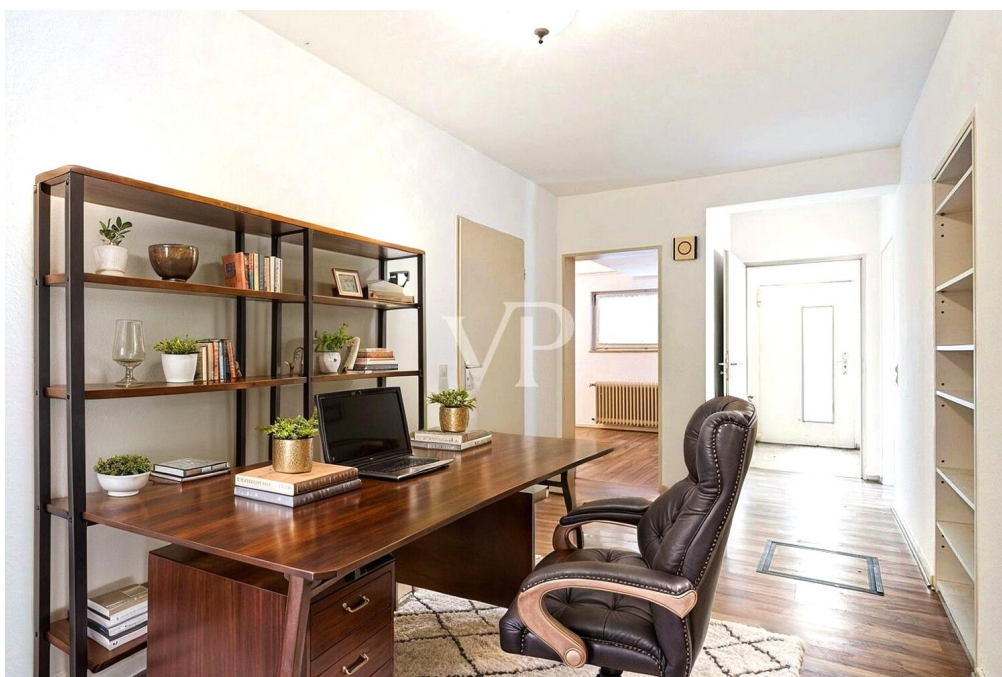
VP azonosító: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Az ingatlan





VP azonosító: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Az ingatlan



VP azonosító: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## 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: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## 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: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Alaprajzok



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

VP azonosító: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Az első benyomás

Új otthona Wachtberg-Pechben! Egy napos, 765 m<sup>2</sup>-es telken található ez az 1969-ben épült ingatlan, amely körülbelül 185 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, így bőséges helyet biztosít az egész család számára. A ház szíve a földszinten található tágas, nyitott területekkel. A szabadon hagyott fagerendák és a stílusos kandalló meleg, hívogató hangulatot kölcsönöz a helyiségnek. A nagy ablakok közvetlen kilátást nyújtanak a környező zöldterületre, és természetes fénnel árasztják el az egész lakóteret. A ház nyitott elrendezése letisztult vonalaival lenyugózó, és sokoldalú lakhatási lehetőségeket kínál. Összesen hat tágas szoba, két fürdőszoba és egy vendég-WC teszi teljessé a képet. A tetőtér egy masszív lépcsőn keresztül közelíthető meg, és további fejlesztési lehetőségeket kínál. A részben befejezett pincét 2019-ben teljesen felújították, így kényelmes lakótérre alakítható. Ideális vendégek, gyerekek vagy dolgozószoba számára. Az ingatlan gyönyörű kertje félreese, buja növényzettel körülvett. Számos napos ülősarok csábít a pihenésre. Egy tágas dupla garázs és két további parkolóhely közvetlenül a ház mellett teszi teljessé ezt a kivételes ajánlatot. Kérjük, vegye figyelembe a „Jellemzők” részben található információkat. Hagyja, hogy magával ragadja ez az egyedülálló ingatlan egy megtekintés során, és egyeztessen időpontot.

VP azonosító: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## Részletes felszereltség

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.

**VP azonosító: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## További információ / adatok

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 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: 25378015 - 53343 Wachtberg / Pech

## 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)